

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermanno, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa	
Lotto 1.....	
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Stato conservativo.....	
Parti Comuni	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti	
Lotto 1	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta	
Lotto 1	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.	
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.300,00	

All'udienza del 08/08/2024, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermano, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n.. 13, scala B, interno 6, piano S1-3

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n.. 13, scala B, interno 6, piano S1-3

DESCRIZIONE

trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento) facente parte del Condominio denominato "IRIS", situata in zona periferica "Cuneo 2" del Comune di Cuneo, in via Carlo Barbero nr. 13, e precisamente:

- alloggio al piano terzo composto da ingresso/corridoi/disimpegni, soggiorno, cucina, veranda, due camere, ripostiglio, bagno e balcone;

- cantina al piano seminterrato;

per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 92.

Ad oggi risulta completamente vuoto e pertanto (si presume) non abitato.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

rilevata la mancanza degli estratti di mappa e delle visure catastali inerenti i beni oggetto di stima, pertanto verranno prodotti dallo scrivente CTU ed allegati alla relazione peritale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Abitazione 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

si precisa che la signora [REDACTED] (madre dell'esecutato), ancora intestata in visura come avente diritto di abitazione sul bene in esame, risulta ad oggi deceduta in data 25/10/2023, pertanto tale diritto, essendosi estinto con la morte della titolare, non viene considerato nella presente valutazione.

CONFINI

l'appartamento in esame confina (al piano) con ulteriori alloggi identificati con i subalterni 8 (a sud) e 15 (a nord).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,80 m	3
Balcone coperto	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	3
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegate, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale.

E' stata redatta dal sottoscritto opportuna Variazione Catastale DOCFA di "Esatta Rappresentazione Grafica" prot. n. CN0215549 del 11/11/2024, per correzione rappresentazione e posizionamento di aperture interne, sistemazione tramezzature bagno in quanto sprovvisto di antibagno, nonché esatta rappresentazione della cantina a piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	78	93	16	1	A2	3	5,5	92 mq	568,1 €	S1-3	
----------------------	----	----	----	---	----	---	-----	-------	---------	------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0215549 del 11/11/2024, redatta dal sottoscritto per aggiornamento e sistemazione della disposizione e consistenza dei vani con la situazione attuale così come rilevata, in quanto non corrispondente con la precedente rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali; si segnala che il balcone lato est è attualmente in pessime condizioni data l'elevata presenza di escrementi di piccioni e sporcizia varia, oltre ad avere le pareti non intonacate e rifinite a seguito della posa di cappottatura termica per intervento di efficientamento energetico previsto dal Superbonus che ha coinvolto l'intero condominio.

Si precisa inoltre che il vano scala (lato ovest) presenta svariate macchie e fioriture dell'intonaco causate presumibilmente da umidità e infiltrazioni d'acqua avvenute col susseguirsi di molteplici eventi atmosferici passati.

In generale potrebbe essere abitabile nello stato in cui si trova (balcone a parte), anche se necessiterebbe di un adeguato risanamento/riattamento conservativo o una completa ristrutturazione ed adeguamento degli impianti tecnologici esistenti.

Inoltre si fa presente che i vecchi serramenti esterni dell'alloggio oggetto di stima non sono stati sostituiti nell'ambito del Superbonus che ha coinvolto recentemente l'intero condominio.

(v.si documentazione fotografica allegata)

PARTI COMUNI

trattandosi di complesso imm.re a carattere condominiale, sono parti comuni al bene in esame:

l'androne condominiale di ingresso, il vano scala, il pianerottolo di accesso al piano terzo ed il lastrico solare (tetto piano); oltre alla centrale termica e all'area esterna comune adibita a verde/giardino/parco e camminamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio è costituito da due corpi di fabbrica suddivisi in n.5 scale; la realizzazione dei due corpi di fabbrica

è avvenuta in n.2 lotti distinti.

Il lotto A comprende i civici 11,13,15 e la licenza di riferimento è la L.E. n. 84 del 16/02/1972. Tale licenza riguardava la realizzazione di questo primo lotto su iniziativa del A.T.C. (ex I.a.c.p. ed ex

I.n.c.i.s.), per i primi tre corpi di fabbrica e relativi vani scala indipendenti.

Il lotto B, invece, comprende i civici 17 e 19 la cui licenza di riferimento è la C.E. n.219 del 03/05/1979 riguardante gli ultimi due corpi di fabbrica e relativi vani scala indipendenti.

I due corpi di fabbrica costituenti il Condominio IRIS sono composti da tre piani fuori terra adibiti a residenza e un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse, per un totale di n.30 alloggi, n.30 autorimesse, n.30 cantine. L'accesso principale ai vani scala condominiali avviene tramite percorsi privati interni alla proprietà mentre l'accesso alle autorimesse avviene direttamente da Via Carlo Barbero.

I fabbricati hanno struttura portante a telaio in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in laterizio. La copertura, con struttura in cemento armato, presenta manto di tipo metallico.

Le finiture esterne presentano un intonaco chiaro con colori tenui tendenti al grigio mentre i serramenti in alluminio hanno colorazione verde.

Esposizione: prevalentemente a est

Altezza interna utile media: mt. 2,80

Strutture verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: tetto piano (lastrico solare comune)

Manto di copertura: guaina catramata impermeabilizzante

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: graniglia e gres ceramico

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, serramenti esterni in ferro verniciato con vetri singoli

Volte: piane, intonacate e tinteggiate

Impianto elettrico, idrico, termico come rilevato alla data del sopralluogo: elettrico sottotraccia; termico centralizzato (teleriscaldamento) e provvisto di termosifoni in alluminio con valvole termostatiche e contabilizzatore.

Si precisa in merito che i suddetti impianti sono stati solamente identificati ma non verificati in quanto non di competenza tecnica del sottoscritto CTU.

Per maggiori dettagli e particolari inerenti la distribuzione dei locali e composizione delle strutture, materiali, ed interventi edili realizzati si faccia riferimento a quanto indicato e descritto negli elaborati grafici, relazioni tecniche e documentazioni allegate alle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Cuneo, reperite dal sottoscritto CTU tramite accesso agli atti comunali e archivio storico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/12/1976	AGENZIA TERRITORIALE PER	COMPRAVENDITA

ASTE GIUDIZIARIE® 	LA CASA DELLA PROVINCIA DI CUNEO (ex IACP), con sede in Cuneo, proprietà 1/1 dell'area. Codice Fiscale/P.IVA: 00180300048	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio DI GIROLAMO RAFFAELLO	09/12/1976	28019	8951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI CUNEO	07/01/1977	178	161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI CUNEO	21/12/1976	6474	275		
Dal 02/02/2007 ASTE GIUDIZIARIE® 	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario quota 1/1; [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] Il [REDACTED], diritto di abitazione Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio RENAUDO GIUSEPPE	02/02/2007	39482	4134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI CUNEO	19/02/2007	2122	1595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

si precisa che la signora [REDACTED] (madre dell'esecutato), ancora intestata in visura come avente diritto di abitazione sul bene in esame, risulta deceduta in data 25/10/2023, pertanto tale diritto, essendosi estinto con la morte della titolare, andrebbe cancellato in visura mediante una semplice Istanza all'Agenzia delle Entrate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 19/02/2007

Reg. gen. 2123 - Reg. part. 263

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: RENAUDO GIUSEPPE

Data: 02/02/2007

N° repertorio: 39483

N° raccolta: 4135

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 21/03/2008

Reg. gen. 3183 - Reg. part. 421

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: RENAUDO GIUSEPPE

Data: 19/03/2008

N° repertorio: 40316

N° raccolta: 4839

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 24/07/2024

Reg. gen. 7071 - Reg. part. 5928

Quota: quote varie

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in esame è ubicato in zona "TC2b", ossia "tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o spazi verdi condominiali" della città di Cuneo, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. P4_18 - art. 40 N.t.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Mediante indagini e verifiche da parte dello scrivente CTU sono stati effettuati opportuni accessi agli atti amministrativi presso il Comune e presso l'Archivio Storico generale di Cuneo, riscontrando quanto segue:

La realizzazione dell'intero stabile (ospitante l'unità imm.re oggetto di perizia) e dei suoi spazi accessori e pertinenze è avvenuta in distinti lotti:

- un primo lotto A (corpo di fabbrica su mapp. 93) risalente al 1972
- un secondo lotto B (corpo di fabbrica adiacente e contiguo al primo su mapp. 597) risalente al 1979.

La storia edificatoria e amministrativa del fabbricato risulta abbastanza complessa. Nella vicenda burocratica dello stabile si riscontrano oltre a licenze e concessioni, anche rinnovi, varianti, autorizzazioni e quant'altro. Si riporta di seguito la cronistoria in sintesi, sulla scorta delle pratiche d'archivio individuate presso i suddetti uffici comunali:

- 1)- Licenza Edilizia n. 84 del 16/02/1972: per la realizzazione del primo lotto di "case IACP" costituite dai primi 3 corpi, ciascuno dotato di vana scala indipendente;
- 2)- Rinnovo Licenza Edilizia n. 84 con prot. n. 109 del 27/02/1973: per la realizzazione del primo lotto di "case IACP" costituite dai primi 3 corpi;
- 3)- Rinnovo Licenza Edilizia n. 84 con prot. n. 192 del 14/04/1976: per la realizzazione del primo lotto di "case IACP" costituite dai primi 3 corpi;
- 4)- Variante a Licenza Edilizia n. 84 con prot. n. 494 del 09/09/1976: per la realizzazione del primo lotto di "case IACP" costituite dai primi 3 corpi;
- 5)- Concessione Edilizia n. 219 del 03/05/1979: per la realizzazione del secondo lotto di "case IACP" costituite dagli altri 2 corpi, ciascuno dotato di vana scala indipendente;
- 6)- Concessione Edilizia n. 906 del 06/12/1984: per la realizzazione delle coperture metalliche collocate su ciascuno dei due corpi di fabbrica costituenti il condominio;
- 7)- Autorizzazione n. 83 del 04/02/1985: per la sistemazione delle aree verdi;
- 8)- Rinnovo Concessione Edilizia n. 906 con prot. n. 526 del 09/07/1987: per la realizzazione delle coperture metalliche collocate su ciascuno dei due corpi di fabbrica costituenti il condominio;
- 9)- Autorizzazione n. 603 del 29/07/1987: per la realizzazione di un nuovo locale centrale termica ad uso condominiale;
- 10)- Concessione in Sanatoria n. 385 del 21/04/1994 (Condono Edilizio): per regolarizzazione installazione di veranda abusiva;
- 11)- D.I.A. ai sensi della L.662/96 prot. n. 017913 del 18/06/1997: per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, mediante realizzazione di rampa pedonale, apertura di vani e installazione di ascensore;
- 12)- Rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 16142 del 25/03/2004: relativamente ai 18 alloggi componenti il Condominio Iris (nr. civici 11-13-15);
- 13)- C.I.L. per Attività di Edilizia Libera (Comunicazione Facoltativa) prot. n. 46241 del 11.07.2016: per lavori di "messa in sicurezza delle facciate e delle scale esterne dei fabbricati A e B consistenti nel ripristino di porzioni di intonaco ammalorate e pericolanti, sostituzione di gradini esterni delle scale di accesso e ripristino

di parti di intonaco";

14)- C.I.L.A.S. Superbonus 110% prot. 87008 del 23.11.2022 (e successive integrazioni): per interventi legati alla riqualificazione energetica dell'intero condominio;

15)- Permesso in Sanatoria n. 60 del 08.05.2023: per interventi realizzati in parziale difformità alla originaria Licenza Edilizia n. 84/72, successiva Variante n. 494/76 e Licenza Edilizia n. 219/79 ed in assenza di titolo abilitativo relativamente ad alcune verande private componenti il condominio".

V.si l'ampia documentazione amministrativa allegata per tutti i dettagli tecnici inerenti il condominio e l'unità abitativa in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

per quanto concerne il certificato di prestazione energetica (APE) si segnala che esso è stato redatto in sostituzione di quello esistente a correzione e rettifica di errori materiali presenti nel precedente, considerando inoltre che l'intervento di efficientamento energetico previsto dal SuperBonus inerente l'U.I.U. in esame non è stato completato (mancanza di parziale intonacatura sulla cappottatura e serramenti ancora vecchi non sostituiti).

Pertanto, l'Esperto in data 03/12/2024 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'Attestato di prestazione energetica" avente codice 2024_209464_0008 e protocollo n. 00203997/2024 per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalle rilevazioni plano-altimetriche e fotografiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo sono esclusivamente da segnalare le seguenti e modeste difformità edilizie interne rispetto alla situazione autorizzata agli atti, nonché al vecchio catastale:

- posizione delle tramezzature dei vani e aperture interne, così come indicato nella planimetria, allegata alla presente, riportante lo stato di fatto rilevato (corrispondente a quella catastale attuale di variazione).

La consistenza catastale e SUL dell'unità imm.re non varia, in quanto non sono stati rilevati ampliamenti o riduzioni plano-volumetrici.

Tale difformità, nel caso non rientrasse nelle tolleranze costruttive di legge, occorrerà presentare al Comune di CUNEO una C.I.L.A. in sanatoria con i seguenti costi presunti:

- oblazione circa €. 1000,00,
 - diritti di segreteria, bolli, etc.. circa € 200,00
 - spese tecniche redazione pratica edilizia, ecc.. circa € 1300,00 (oltre a Iva e Cassa)
- per un costo complessivo pari a circa € 2500,00 (oltre a Iva e Cassa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si specifica che da risultanze ed elaborati pervenuti dallo STUDIO AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI CASCELLA GEOM. EZIO, Amministratore degli stabili condominiali di cui fa parte il bene oggetto di perizia, si segnala quanto segue:

= dai riparti spese preventive e consuntive lo scrivente CTU ha rilevato i seguenti millesimi di proprietà inerenti l'immobile in oggetto:

- appartamento sub. 16 al piano 3 (civico 13 int. 6): millesimi di proprietà 73,16;

= le spese condominiali medie annue ammontano a circa 1.000/1.100 euro;

= dai rendiconti forniti dall'amministratore gli insoluti relativi alle spese condominiali ordinarie + straordinarie ad oggi ammontano in totale a circa 15.200 euro.

A discrezione e parere dello scrivente CTU, vista l'entità e la dislocazione del compendio immobiliare oggetto di stima su due territori comunali, è ragionevole la formazione di due lotti distinti, anche al fine di agevolarne la vendita, considerando anche che i beni in Demonte sono solo pignorati in parte (quota 1/4), pertanto i lotti verranno così distinti:

- LOTTO 1 (quota intera)

appartamento con cantina pertinenziale ubicato al piano terzo del Condominio IRIS, sito in Cuneo, via Carlo Barbero n.13
(bene n.1)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n. 13, scala B, interno 6, piano S1-3 trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento) facente parte del Condominio denominato "IRIS", situata in zona periferica "Cuneo 2" del Comune di Cuneo, in via Carlo Barbero nr. 13, e precisamente: - alloggio al piano terzo composto da ingresso/corridoi/disimpegni, soggiorno, cucina, veranda, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; - cantina al piano seminterrato; per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 92. Ad oggi risulta completamente vuoto e pertanto (si presume) non abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 93, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 90.111,00

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali abitativi;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;

- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando che l'appartamento in esame, pur essendo inserito in un contesto di edilizia popolare convenzionata, attualmente sprovvisto di ascensore (ad oggi soltanto una predisposizione), complessivamente da ristrutturare e con serramenti da sostituire, risulta in generale ben distribuito, abbastanza sano ed abitabile, di buone dimensioni, con riscaldamento centralizzato, provvisto di ampio soggiorno, due camere da letto e veranda, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 980,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n.. 13, scala B, interno 6, piano S1-3	91,95 mq	980,00 €/mq	€ 90.111,00	100,00%	€ 90.111,00
Valore di stima:					€ 90.111,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per CILA in Sanatoria (nel caso in cui non si rientrasse nelle tolleranze costruttive)	2500,00	€
Insoluti spese condominiali	15200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.300,00

a detrarre:

- oneri e spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità emerse - CILA in sanatoria, ecc.: circa € 2.500,00;

- insoluti relativi alle spese condominiali ordinarie + straordinarie pari a circa € 15.200,00;

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso

forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 90.000,00 x 10% = € 9.000,00;

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento.

Totale in detrazione che si propone: € 26.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Onde poter rendere idonei alla vendita i beni in esame, tutti soggetti alla redazione dell' A.P.E., è stata necessaria ed indispensabile la redazione da parte del sottoscritto CTU delle seguenti pratiche catastali propedeutiche e sistematiche alla perizia estimativa in corso:

- redazione di Tipo Mappale di variazione inerente il mapp. 144 del fg. 62 di Demonte per la corretta rappresentazione grafica in mappa dell'area pertinenziale e perimetrazione dello stabile ospitante la porzione immobiliare in esame (bene n.3), in quanto la mappa rappresentava erroneamente campita come fabbricato la porzione a sud di area libera pertinenziale esclusiva; operazioni di rilievo con metro e rotella, elaborazione, stesura e presentazione telematica Pregeo;
- redazione di n. 3 pratiche di variazione Docfa inerenti le 3 U.I.U. in Cuneo e Demonte, per corretta rappresentazione grafica, diversa distribuzione dei vani, e quant'altro...

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.

Mondovì, li 03/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dardanelli Ermano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA, FORMAPS E P.R.G.C.
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE FABBRICATI (LOTTE 1 e 2)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PRATICHE REDATTE E VISURE PLANIMETRICHE STORICHE)
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE STORICHE E VISURA CATASTALE COMPLETA POST VARIAZIONI

- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA ARCHIVIO STORICO (LOTTO 1 - CUNEO) parte A
- ✓ N° 8 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNALE (LOTTO 1 - CUNEO) parte B
- ✓ N° 9 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNALE (LOTTO 2 - DEMONTE)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' VENTENNIO, DOCUMENTAZIONE E AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - TITOLO E NOTA ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO BENI IN DEMONTE
- ✓ N° 12 Altri allegati - COMUNICAZIONE PEC AMMINISTRATORE RIEPILOGO INSOLUTI SPESE CONDOMINIALI E RIPARTI
- ✓ N° 13 Altri allegati - ISPEZIONE AGENZIA ENTRATE PER EVENTUALI CONTRATTI DI AFFITTO
- ✓ N° 14 Altri allegati - ELENCO SPESE A PIE' DI LISTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n.. 13, scala B, interno 6, piano S1-3 trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento) facente parte del Condominio denominato "IRIS", situata in zona periferica "Cuneo 2" del Comune di Cuneo, in via Carlo Barbero nr. 13, e precisamente: - alloggio al piano terzo composto da ingresso/corridoi/disimpegni, soggiorno, cucina, veranda, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; - cantina al piano seminterrato; per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 92. Ad oggi risulta completamente vuoto e pertanto (si presume) non abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 93, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene in esame è ubicato in zona "TC2b", ossia "tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o spazi verdi condominiali" della città di Cuneo, così come previsto e stabilito dal vigente PRGC (tav. P4_18 - art. 40 N.t.A.).

Prezzo base d'asta: € 63.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - via Carlo Barbero n. 13, scala B, interno 6, piano S1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 93, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	91,95 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali; si segnala che il balcone lato est è attualmente in pessime condizioni data l'elevata presenza di escrementi di piccioni e sporcizia varia, oltre ad avere le pareti non intonacate e rifinite a seguito della posa di cappottatura termica per intervento di efficientamento energetico previsto dal Superbonus che ha coinvolto l'intero condominio. Si precisa inoltre che il vano scala (lato ovest) presenta svariate macchie e fioriture dell'intonaco causate presumibilmente da umidità e infiltrazioni d'acqua avvenute col susseguirsi di molteplici eventi atmosferici passati. In generale potrebbe essere abitabile nello stato in cui si trova (balcone a parte), anche se necessiterebbe di un adeguato risanamento/riattamento conservativo o una completa ristrutturazione ed adeguamento degli impianti tecnologici esistenti. Inoltre si fa presente che i vecchi serramenti esterni dell'alloggio oggetto di stima non sono stati sostituiti nell'ambito del Superbonus che ha coinvolto recentemente l'intero condominio. (v.si documentazione fotografica allegata)		
Descrizione:	trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento) facente parte del Condominio denominato "IRIS", situata in zona periferica "Cuneo 2" del Comune di Cuneo, in via Carlo Barbero nr. 13, e precisamente: - alloggio al piano terzo composto da ingresso/corridoio/disimpegni, soggiorno, cucina, veranda, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; - cantina al piano seminterrato; per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 92. Ad oggi risulta completamente vuoto e pertanto (si presume) non abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		