

Esecuzione Forzata

promossa da
XXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **96/2024 R.G.**

Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Roberto GRASSERO
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1215
iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo al N. 128 CATEGORIA 2
C.F. GRSRRT78D07H727Y- P.Iva 03031180049
con studio in Saluzzo (Cuneo) CORSO MAZZINI N. 34
telefono: 0175277984
cellulare: 3273804690
fax: 0175232014
e. mail: st.aprilegrassero@gmail.com*





Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO



**Beni in Racconigi (CN), Via D.G. Chiavazza n. 35
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ubicato nel Comune di Racconigi in Provincia di Cuneo, in Via Don Carlo Chiavazza n. 35.

L'immobile si trova nella zona nord ovest del Comune, all'interno di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra.

L'ubicazione dell'immobile consente un comodo accesso sia ai servizi del centro cittadino sia alle principali vie di comunicazione.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato residenziale e si presenta suddiviso in: un locale cucina-soggiorno, due camere, due bagni, un disimpegno, due balconi. All'interno dell'alloggio è presente una scala interna che lo collega ad un locale sgombero ubicato al piano primo sotterraneo. Completano l'immobile n. 2 cortili esclusivi ubicati rispettivamente a nord e a sud della proprietà.

Fa parte della proprietà un'autorimessa pertinenziale con accesso dal cortile condominiale.

Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere buone.

I locali abitativi sviluppano una superficie lorda, escluse le pertinenze, di circa **mq 89,00**.

CLASSE ENERGETICA: E (Indice prestazione energetica reale = 169,4 kWh/m² anno)

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 2**, Categoria A/2, Consistenza 4,5 vani, Classe 2, Rendita Euro 313,75: intestato a **XXXXXXX**
- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 59**, Categoria C/6, Consistenza 13 m², Classe 3, Rendita Euro 65,80: intestato a **XXXXXXX**

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con gli appartamenti condominiali contigui, ubicati in Via Don Carlo Chiavazza n. 35 censito al Foglio 26 particella 2199 sub. vari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'edificio si trova nella zona nord occidentale dal comune di Racconigi, zona a destinazione residenziale. Si accede al fabbricato da Via Don Carlo Chiavazza, ove è posto l'immobile oggetto di stima.

La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area circostante è a carattere principalmente residenziale e commerciale. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Savigliano, Carmagnola e Bra.

Collegamenti pubblici:

I beni risultano comodi al centro anche a piedi. Stazione dei treni (ad una distanza < 600 m). Per altri generi di collegamento o servizio è necessario spostarsi nei centri urbani limitrofi principalmente con mezzi propri.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal coniuge.



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX a firma del Notaio XXXXXXXX Repertorio 10161/8617 del 23/01/2019, Registro Particolare 75 Registro Generale 733

4.2.2. *Pignoramenti:*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXX nato a Cuneo il 01/12/1971 residente in Racconigi (CN) in Via Santa Maria n. 57 e XXXXXXXX nato a Cuneo il 09/07/1970 residente in Racconigi (CN) in Via Piazza Carlo Alberto n. 12, contro XXXXXXXX, Repertorio 2546/2024 del 13/07/2024, Registro Particolare 5018 Registro Generale 6131

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:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, per quanto riguarda l'unità immobiliare si riscontra una difformità nella rappresentazione della suddivisione interna del locale sgombero ubicato al piano promo sotterraneo.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Racconigi, con un costo presumibilmente di 3.000,00 Euro.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, si riscontra una difformità nella rappresentazione della suddivisione interna del locale sgombero ubicato al piano promo sotterraneo.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOC.FA. presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la quale, compresi i diritti catastali, con un costo presumibilmente di 2.000,00 Euro



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.520,00

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: € 8.646,98

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXX proprietario dal 23/01/2019 ad oggi in forza di Atto di compravendita, a firma del Notaio NADDEO GABRIELE di Caselle Torinese (TO), registrato a Torino (TO) in data 25/10/2019, al n. 2330, Repertorio 10160/8616 del 23/01/2019
Registro Particolare 567 Registro Generale 732

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXX proprietario dal 30/06/2011 fino al 23/01/2019 in forza di Atto del 30/06/2011 Pubblico Ufficiale BORRO FIORELLA sede di Cavallermaggiore (CN) Repertorio n. 40917 – nota presentata con Modello Unico n. 3686.1/2011 Reparto PI di Saluzzo in atti dal 07/07/2011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Racconigi risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **SCIA n. 13/0167/SC del 21/10/2013**
Presentata da FRANCAVILLA COSTRUZIONI S.r.l.



Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ubicato nel Comune di Racconigi in Provincia di Cuneo, in Via Don Carlo Chiavazza n. 35.

L'immobile si trova nella zona nord ovest del Comune, all'interno di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra.

L'ubicazione dell'immobile consente un comodo accesso sia ai servizi del centro cittadino sia alle principali vie di comunicazione.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato residenziale e si presenta suddiviso in: un locale cucina-soggiorno, due camere, due bagni, un disimpegno, due balconi. All'interno dell'alloggio è presente una scala interna che lo collega ad un locale sgombero ubicato al piano primo sotterraneo. Completano l'immobile n. 2 cortili esclusivi ubicati rispettivamente a nord e a sud della proprietà.

Fa parte della proprietà un'autorimessa pertinenziale con accesso dal cortile condominiale.

Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere buone.

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 2**, Categoria A/2, Consistenza 4,5 vani, Classe 2, Rendita Euro 313,75: intestato a XXXXXXXX
- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 59**, Categoria C/6, Consistenza 13 m², Classe 3, Rendita Euro 65,80: intestato a XXXXXXXX

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **Area R4g – Residenziale di nuovo impianto**
- **Area BR.2 – Zona consolidata residenziale a limitata trasformabilità**

Calcolo della superficie commerciale (o superficie lorda equivalente):

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Piano rialzato (F. 26, part. 2199, sub. 2) Locali destinati ad abitazione | Sup. reale netta | mq 89,00 | 1,00 | mq 89,00 |
| Piano rialzato (F. 26, part. 2199, sub. 2) Locali destinati ad abitazione: n. 2 balconi | Sup. reale netta | mq 3,30 | 0,25 | mq 0,82 |
| Piano primo sotterraneo (F. 26, part. 2199, sub. 2) Locale destinato a sgombero | Sup. reale netta | mq 33,80 | 0,35 | mq 11,83 |
| Piano rialzato (F. 26, part. 2199, sub. 2) cortile esclusivo | Sup. reale netta | mq 25,00 mq 32,00 | 0,15 0,05 | mq 3,75 mq 1,60 |
| Piano rialzato (F. 26, part. 2199, sub. 2) cortile esclusivo | Sup. reale netta | mq 25,00 mq 19,60 | 0,15 0,05 | mq 3,75 mq 0,98 |
| Piano terreno (F. 26, part. 2199, sub. 59) Autorimessa pertinenziale | Sup. reale netta | mq 13,00 | 0,50 | mq 6,50 |
| | Sup. reale netta | mq 240,70 | | mq 118,23 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: pilastri cemento armato

Solai: tipologia: solai in latero-cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale: legno, vetri doppi:

Infissi interni: tipologia: porte a battente in legno



Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia;
Fognatura: recapito: rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
Termico: tipologia: riscald. centralizzato: caldaia a gas

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.

Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Metodo Sintetico-Comparativo" il quale si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con dei coefficienti di merito relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni intrinseche, estrinseche, di mercato e di stato manutentivo complessivo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Saluzzo (CN) - Sede staccata del N.C.E.U. di Cuneo
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN)
Comune di Racconigi (CN) - Ufficio Tecnico
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato (per uso abitazione e pertinenze)

Stima sintetica a vista del corpo intero:

Nella determinazione del valore a corpo dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene, che in questo caso sono andate a decrementarne il valore di mercato.

| | |
|------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 154.000,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 154.000,00 |

Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO



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:

€ 23.100,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.000,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

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 complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 125.900,00



9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo, considerata la posizione del fabbricato, lo stato di manutenzione dello stesso. Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è parecchio influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali contribuiscono ancora a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.

Saluzzo, li 31 dicembre 2024

Il Perito
Arch. Roberto GRASSERO



Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO

