



TRIBUNALE DI CUNEO
Esecuzione Immobiliare
rges.nr.98/24

Giudice dell'Esecuzione :

promossa da :

contro:

beni : Roburent, Fraz.San Giacomo - Via Del Sapel snc (LOTTO UNICO)

ELABORATO PERITALE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esperto incaricato:

SCHEMA PERIZIA

* frontespizio /informazioni generali del procedimento

* premesse

* punto 1 = controlli art.567 c.p.c.

* punto 2 = controlli preliminari individuazione beni e verifiche come da quesito CTU
2a individuazione dei beni pignoramento
2b regolarità catastale
2c regolarità urbanistico-edilizia
2d certificazione energetica

* punto 3 = relazione come da quesito mandato G.E.

3/I elenco /individuazione beni per ciascun lotto

3/II descrizione sommaria beni

3/III stato di possesso

3/IV vincoli ed oneri giuridici

vincoli a carico dell'acquirente

vincoli da cancellare dalla procedura

Iscrizioni

pignoramenti ed altri oneri giuridici

conformità catastali

altre informazioni - spese condominiali -

3/V provenienza passaggi legali

attuale proprietà

precedente proprietà (nel ventennio)

precedente proprietà (oltre ventennio)

diritti e oneri reali

considerazioni in merito ai passaggi legali

considerazioni in merito a proprietà/possesso

3/VI situazione urbanistica

3/VII descrizione analitica dei beni lotto consistenza metrica e parametri unitari

3/VIII valutazione beni e stima lotto

a) criterio di stima

b) fonti di informazione

c) criteri parametri per calcolo superfici

d) valutazione complessiva

e) adeguamenti/oneri/spese

3/IX Valore/formazione finale dei beni/Lotti

* punti da 4 a 11 quesiti / indicazioni da parte del G.E.per predisposizione/svolgimento mandato

* appendice - allegati -

Premesso :

- che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con Ordinanza in data 02/09/2024 ha nominato Esperto CTU e che il giorno 02/09/2024 il sottoscritto geom. Massimo Pecollo ha prestato, come da rito, giuramento ed accettazione incarico per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere al quesito come da foglio a parte .

-Successivamente lo scrivente ha esaminato il contenuto telematico relativo al fascicolo d'Ufficio della procedura in oggetto che si ritiene completo ed idoneo ai sensi dell'art.567 comma 2° cpc.

- che nei giorni dal 25/08/2024 – al 03/10/2024 ha eseguito le visure catastali, planimetriche, la consistenza patrimoniale immobiliare, ipotecaria e situazione fiscale (contratti di locazione e comodati p.to 3/III) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, S.P.I. – Circoscrizione di Mondovì e Ufficio Territoriale delle Entrate di Mondovì;

- ha eseguito la ricerca della situazione edilizia presso il Comune di Roburent , previo deposito telematico S.U.E. con Istanza di accesso agli archivi edilizi in data 23/09/2024 e presso l'U.T.C., in data 08/10/2024 , al fine di assumere le informazioni tecniche/edilizie/urbanistiche disponibili sui beni: le ricerche hanno avuto esito positivo e grazie alla fattiva collaborazione del tecnico comunale.

- che con regolare avviso, previo accordo col custode IVG, di Cuneo, durante il sopralluogo del 01/10/2024 , il sottoscritto ha comunicato verbalmente l'inizio delle operazioni peritali e per il contestuale sopralluogo per i rilievi tecnici di rito.

- che il giorno all'orario fissato è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili ed il sottoscritto ha potuto svolgere le procedure di rilievo e riscontro peritali grazie alla fattiva collaborazione dell'incaricato della parte eseguita e del Custode IVG;

Tutto ciò premesso ed in merito ai quesiti di cui all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto si onora e ritiene di poter riferire quanto segue.

Preliminarmente**Punto 1**

Ai fini della completezza della documentazione (artt 173/bis III e 567 c.p.c. e Legge 03/08/1998 nr.302) si porta a conoscenza che è idonea.

Punto 2/a

Si è proceduto, durante il sopralluogo, all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di un lotto UNICO di vendita ed alla verifica che non si rendesse necessario addivenire alla redazione di uno o più tipi di frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati; a modesto parere dello scrivente non si è ravvisato la necessità di una o più divisioni catastali.

Per l'esatta descrizione, individuazione e formazione LOTTI di vendita si rimanda al successivo punto 3°

Punto 2/b

Si è proceduto alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e sono state assunte le informazioni e la documentazione di archivio necessarie alla disamina della situazione in merito alla conformità dei beni e al successivo raffronto con lo stato di fatto attualmente presente in loco: per la puntuale descrizione di quanto emerso nelle ricerche e dal confronto con i rilievi in loco si rinvia al punto 3°.

Punto 2/c

Si è proceduto all'identificazione catastale dei beni con contestuale confronto e disamina delle certificazioni ipo-catastali formanti il fascicolo d'Ufficio, con quanto reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo (Catasti Terreni ed Urbano) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì; il confronto è stato completato anche con la verifica dello stato di fatto odierno con quanto rappresentato nelle originarie planimetrie progettuali e catastali quale base topometrica di raffronto disponibile per una sovrapposizione grafica.

In considerazione di quanto emerso dalla verifica in loco non sono emerse difformità grafiche tali da dover procedere all'aggiornamento previsto dall'art.20 R.D.nr.652/1939 e conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.: pertanto i beni allo stato attuale sono da ritenersi conformi catastalmente.

Punto 2/d

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE regionale è emerso che gli alloggi non erano dotati della prescritta certificazione energetica.

Pertanto si è proceduto alla redazione/registrazione presso il portale telematico della Regione Piemonte delle prescritte Certificazioni Energetiche

Sinteticamente si riportano i dati significativi

UIU 690/15 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 18/10/2024 prot.00177141/2024 – attestato nr.2024 212945 00019 - Cl. Energ. = "D" – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 105,80 Kw/mq – redattore :

UIU 690/16 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 18/10/2024 prot.00171144/2024 – attestato nr.2024 212945 00020 - Cl. Energ. = "F" – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 161,71 Kw/mq – redattore :

Per tutte le altre uu.ii.uu., a norma della legislazione vigente, non è prevista la Certificazione Energetica.

Punto 3°**3/I) Elenco ed individuazione dei beni componenti il lotto:****LOTTO UNICO****Comune di ROBURENT****Frazione San Giacomo , Via Del Sapel (o Via Privata Del Fo Gros)**

ditta catastale

proprietà 1/1 in reg.sep.beni

Catasto Fabbricati – **foglio 12**# **690 sub.7**- categoria C/6 – classe 2 ^ - sup.31 mq – sup.cat.mq 35 - r.e.140,89

ubicazione: Via Del Sapel, interno R1, piano S1

690 sub.8 - C/6 – classe 1 ^ - sup.29 mq – sup.cat.mq 32 - r.e.112,33

ubicazione: Via Del Sapel, interno R2, piano S1

690 sub.15 - categoria A/2 – classe 2 ^ - vani 3,5 – sup.cat. mancante - sup.escl aree scop. mancante - r.e.271,14 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A1, piano T# **690 sub.16** - categoria A/2 – classe 1 ^ - vani 2,5 – sup.cat.mq 44 - sup.escl aree scop.mq 36 - r.e.161,39 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A2, piano T

con diritto per le UIU subb.7 e 8 ai bene 690/1 - 690/2 - 690/4

con diritto per la UIU subb.15 ai bene 690/1 – 690/2

con diritto per la UIU sub.16 ai bene 690/1 – 690/2 - 690/5

coerenze, in unico corpo :

per le UIU 690/7 e 690/8 = intercapedine c.ne sub.1, autorimessa sub.9, area di manovra c.ne sub.2, strada privata Del Fo Gros (mapp.217)

per le UIU 690/15 e 690/16 =area di passaggio c.ne sub.1, alloggio sub.17, vuoto a due lati su strada privata Del Fo Gros (mapp.217 e 689)

3/II) Descrizione Sommaria**LOTTO UNICO – in Comune di Roburent Frazione San Giacomo , Via Del Sapel (o Via Privata Del Fo Gros)***Caratteristiche della zona:*

periferica / nel circondario rispetto alla sede municipale (capoluogo) e semiperiferica rispetto alla Frazione San Giacomo , con nelle vicinanze parcheggi pubblici di sosta ed assi viari principali ben accessibili e vista montana

Raggiungibile con

In auto: Autostrada TO – SV casello uscita Niella Tanaro / Autostrada TO - SV; Strada Statale 28 e S.P.di Fondovalle Corsaglia,**In treno:** stazione FFSS di Vicoforte – San Michele sulla line TO - SV**In autobus:** linee autobus servizio extraurbano.**In aereo:** aeroporto Cuneo-Levaldigi.

Ospedali: Mondovì, Ceva

a breve/media distanza, si trovano tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e pizzerie, e nel capoluogo l'Ufficio Postale, Banca, ambulatori medici condotti, uffici comunali, le scuole pubbliche.

Caratteristiche sommarie

Le UIU e le pertinenze, poste in unico fabbricato, formano un unico compendio destinato ad abitazioni residenziali di tipo civile ad uso turistico/sencoda casa e sono state edificate tra il 2003 ed il 2007 e hanno subito lievi modifiche non autorizzate come riscontrato in sede di sopralluogo.

L'accesso/recesso al Condominio "FO GROS CASA I" avviene tramite la Strada Privata Del Fo Gros congiungente la Via Delle Manere e la Via Del Sapel.

I beni interessati dal presente procedimento sono così caratterizzati:

subb.7 – 8 = in piano seminterrato, un ampio locale, ad uso autorimessa, utilizzabile come posti auto (circa 2 - 4 autovetture), con due portoni di accesso basculanti e di fatto comprendente anche il BCNC sub.4.

subb.15 – 16 = porzione abitativa composta da 2 u.i.u. e di fatto utilizzabile come un'unica abitazione di tipo civile composta in piano terra da cucina/soggiorno, ingresso, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune sub.5.

Le finiture all'interno appaiono: in ottime condizioni manutentive e nell'immediato senza necessità di interventi edilizi.

La struttura portante è in muratura doppia isolata e scheletro in c.a., rivestimento facciate esterne in pietra locale di cava; gli orizzontamenti sono in latero/cemento, tetto in legno – isolato e manto di copertura in "lose" di Luserna (o similari).

La sovrastante struttura di copertura del tetto, ad orditura in legno ed il manto in coppi è in buone condizioni manutentive e non parrebbe, da un esame a vista, necessario eseguire interventi di sorta.

Attualmente le abitazioni sono dotate di impianti di riscaldamento autonomi/acqua calda sanitaria con nr.2 caldaie a metano codice impianto Regione Piemonte nn.12485314 e 12485315 (sub.15 e sub.16)

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ed in buone condizioni e sono stati dichiarati conformi con il Certificato di Agibilità rilasciato dal C.ne di Roburent in data 03/12/2007 con prot.2007/02644 (*in allegato*) a cui si rimanda. E' da segnalare che sui lati Nord/Ovest e Sud/Ovest delle UIU 690/15 – 690/16, nelle porzioni adibite a giardino e terrazza, insiste servitù di passaggio/accesso/recesso pedonale a favore di terzi per la UIU 690/17.

3/III Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo gli immobili/terreni sono così posseduti= nella disponibilità ed occupati quale seconda casa dalla proprietà; liberi da contratti o comodati in genere come da ricerche effettuate in data 10/11/2024.

LOTTO UNICO3/IV - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 08/11/2024 (visura del 10/11/2024)

-Domande Giudiziali: nessuna

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio: non rilevate

-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli; altre trascrizioni, pesi contro ed a favore

* Pattuizioni derivanti da regolamento di condominio (ved.copia allegata).
Regolamento Contrattuale costituito dal Costruttore depositato con atto
del 12/05/2005 rep.247866 – trascr. a Mondovì il 17/05/2005 a
R.G.3595 R.P.2544

Tale vincolo rimarrà a carico dell'eventuale futura vendita

*servitù di passaggio pedonale di fatto a favore della UIU fg12 nr.690/17 e contro le UIU eseguite nn. 690/15 e 690/16 per l'accesso/recesso alla porzione di terrazzo esclusivo ed esercitata di fatto su camminamento esterno/area a giardino del sub.15 e porzioni di terrazzo dei subb.15 e 16.

* diritto di passaggio pedonale a favore delle uiu sub.15 e 16 per accesso/recesso alla porzione abitativa dal sub.1 condominiale.

*diritto di passaggio carraio e pedonale a favore delle uiu sub.7 e 8 per accesso/recesso all'autorimessa dal sub.2 corridoio cantine e area coperta di manovra condominiale;

*diritto di passaggio pedonale a favore delle uiu subb. 7 – 8 per accesso / recesso al locale autorimesse sull'area del BCNC sub.4

*diritto di passaggio pedonale a favore del sub.16 ed in comune col sub.17 (non oggetto di esecuzione), per accesso / recesso alla parte abitativa sul disimpegno BCNC sub.5

Tali vincoli rimarranno a favore ed a carico dell'eventuale futura vendita



c) Vincoli ed oneri giuridici , risultanti alla data del 25/10/2024, che saranno cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni, con aggiornamento ipotecario alla data del 25/10/2024 ; fatta salva ogni altra decisione o deduzione in fase di vendita ed assegnazione del beni .



Iscrizioni:

a) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)*



derivante da: mutuo fondiario

rep.17704 del 29/01/2015

iscritta a Mondovì in data 02/02/2015 a Reg.Part.53 - Reg.Gen.645

durata anni 15

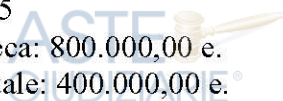
importo ipoteca: 800.000,00 e.

importo capitale: 400.000,00 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni eseguiti

Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.



b) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)*



derivante da: garanzia di apertura credito a rogito Notaio LA CAVA

Michelangelo di Pietra Ligure rep.18152 del 15/12/2015

iscritta a Mondovì in data 12/12/2015 a Reg.Part.824 - Reg.Gen.7809

durata anni 15

importo ipoteca: 260.000,00 e.

importo capitale: 130.000,00 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni eseguiti

Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.



Pignoramenti ed altri oneri giuridici

c) *Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare
(efficace – titolo oggetto di procedura)*

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili dell' U.G. Tribunale di Cuneo
del 12/07/2024 - rep.2619 e trasc. a Mondovì il 02/09/2024 R.G.5881 R.P.4894

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni esecutati

Nota: potrà essere eseguita la restrizione o la cancellazione in caso di vendita

Conformità Catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Altre informazioni

Spese condominiali e millesimi di spettanza

LOTTI UNICO

Gli immobili in esame fanno parte del Condominio

Le spese nel biennio consuntivo 2023/2024 e previsione 2024/2025 come da estratto conto (a cui si rimanda), ripartite per millesimi di spettanza sono così distinte :

estratto tabella millesimi

uiu 690/7 (sigla R1 o I) = 16/1000

uiu 690/8 (sigla RII o II) = 14/1000

uiu 690/15 (sigla A1 o I) = 141/1000

uiu 690/16 (sigla A2 o II) = 86/1000

complessivi come da estratti conto = 257/1000

quota esercizio 2023/24 = euro 1378,16

quota previsione 2024/25 = euro 2075,52

complessivamente a debito = euro 3453,68

3/V.PROVENIENZA PASSAGGI LEGALI DELLA PROPRIETA'**LOTTO UNICO**

attuale proprietà – per tutti i beni – dal 24/05/2005 ad oggi

In forza del seguente passaggio legale
- Nota di Trascrizione di atto pubblico

in forza di: atto di compravendita
del 12/05/2005

rep.247869

Trascritto a Mondovì il 24/05/2005 a R.G.3775 R.P.2660

Beni Acquistati: tutti quelli eseguiti

- **Precedenti proprietari** : nel ventennio anteriore al 02/08/2024

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

in forza di: atto di compravendita
del 07/05/2003

rep.216988

Trascritto a Mondovì il 14/05/2003 a R.G.3852 R.P.3032

Beni Acquistati: l'originario mappale c.t. fg.12 nr. 216 (derivato in parte nel
mapp. ente urbano 690 del c.f.)

Precedenti proprietari : oltre il ventennio anteriore al 02/08/2024

in forza del titolo di cui al "ventennio" soprariportato

D) Non risultano diritti o oneri reali trascritti ad eccezione di quanto derivato dagli
atti di provenienza ed a quanto descritto nella descrizione sommaria dei lotti.

E) Continuità nei passaggi ipotecari e catastali

Alla luce di quanto sopra riportato come risultante da quanto disponibile nella
banca dati ipotecaria /catastale si può affermare che tutti i passaggi intermedi nel
ventennio ed anteriori al ventennio sono legalmente corretti e precisamente risulta
la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.)

F) corrispondenza tra proprietà e possesso

Vi è l'esatta correlazione tra quanto acquistato e quanto posseduto dall'esecutato
in prima persona od assegnati in possesso/locazione a soggetti terzi con titoli
opponibili alla procedura.

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alla parte dal Comune di Roburent, hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto, si può riferire quanto dianzi riportato.

LOTTO UNICO - Titoli abilitativi -

* il fabbricato, con pertinenze, censito a maggior consistenza al fg.12 nr.690 di Roburent era edificato a far data del 16/06/2004; successivamente ha subito modifiche che hanno comportato il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

a) per l'intero corpo di fabbrica (già mappale fg.12 nr.216)

a1) Permesso di Costruire nr.15/2004 del 16/06/2004 per "costruzione di edificio plurifamigliare ad uso civile abitazione"; nella Pratica Edilizia, al momento della consultazione, depositata c/o l'archivio dell'U.T.C. erano mancanti gli elaborati grafici progettuali di rito.

a2) Autorizzazione di svincolo Idrogeologico rilasciata ai sensi LR.45/89 per "movimenti terra e scavi";

a3) Comunicazione di Inizio Attività prot.667 nr.D.I.A. nr.11/05 del 18/03/2005 per "variante in corso d'opera" al Permesso di Costruire n.15/2004; al fascicolo consultato sono allegati i disegni grafici a cui si è fatto riferimento per la disamina della conformità edilizia;

a4) Certificato di Agibilità prot.2007/02644 del 03/12/2007.

b) Gli impianti tecnologici sono stati trovati funzionanti e da considerarsi conformi alla normativa vigente come riportato nel suddetto Certificato di Agibilità; è da riferire, che come risultante, dai Libretti Impianti Termici le due caldaie a Gas Metano non sono in regola con la prescritta manutenzione annuale (ultimo intervento il 26/14/2018 risultante dall'archivio CIT/SIPEE Piemonte).

c) non sono state reperite ulteriori pratiche presso gli uffici competenti oltre quelle sopraelencate.

Analisi della situazione edilizia e relativa conformità.

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce dell'art.6 della L.R.nr.19/99 e delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.nr.76/20 e L.nr.105/2024.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza che le UIU prese in esame **non sono da considerarsi conformi.**

LOTTO UNICO**Autorimessa uiu fg.12 nr.690/7 – 690/8 e BCNC sub.4 = non conforme**

Sono state rimosse le tramezze interne di confine tra i tre subb ed eliminate le due porte di comunicazione tra i subb.7 e 8 col bene sub 4; il sub. 4 è stato separato ed isolato dal corridoio comune cantine sub.2 mediante la realizzazione di tramezza in muratura dotata di porta taglia fuoco.

Alloggio uiu fg.12 nr.690/15 – 690/16 = non conforme

Nei due soggiorni sono stati realizzati due caminetti in muratura; il ripostiglio è di fatto adibito a camera dal letto; in un'altra camera è stata tamponata una piccola finestra (risultante nella DIA di variante) sulla parte di prospetto “a monte”; in uno dei due soggiorni è stato rimosso l'angolo cottura e posizionato, in sostituzione, un armadio in legno a completamento della nicchia/rientranza.

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione della regolarizzazione ai sensi L.105/2004. di C.I.L.A. in sanatoria.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra euro 1032,00 e euro 30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione/diritti segreteria/bolli = euro 500,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Roburent delle pratiche suddette.

3/VII DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze

LOTTO UNICO

Comune di Roburent piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni

Catasto Fabbricati – fg 12

690 sub.7- categoria C/6 – classe 2[^] - sup.31 mq – sup.cat.mq 35 - r.e.140,89

ubicazione: Via Del Sapel, interno R1, piano S1

690 sub.8 - C/6 – classe 1[^] - sup.29 mq – sup.cat.mq 32 - r.e.112,33

ubicazione: Via Del Sapel, interno R2, piano S1

composto da: in piano seminterrato un unico locale adibito ad autorimessa

descrizione: autorimessa / posti auto pertinenziali

consistenza metrica

superficie netta calpestabile = 65 mq (compresa della sup.del BCNC sub.4)

superficie commerciale = mq 69 x 1 = mq 69 (compreso il BCNC sub.4)

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione/finiture = 0,98

coeff.di piano/posizione/esposizione = 1,10

coeff. per locazione = (non applicabile)

coeff.medio applicato = 1,04

Valore unitario di stima = euro/mq $409,00 \times 1,04 =$ euro/mq **425,36 arr.425,00**

690 sub.15 - categoria A/2 - classe 2[^] - vani 3,5 - sup.cat. mancante - sup.escl aree scop. mancante - r.e.271,14 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A1, piano T

690 sub.16 - categoria A/2 - classe 1[^] - vani 2,5 - sup.cat.mq 44 - sup.escl aree scop.mq 36 - r.e.161,39 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A2, piano T

Composto: in piano terra, da cucina/soggiorno ingresso, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune sub.5.

consistenza metrica

superf.netta calpestabile = parte abitativa 98,60 + giardino/area esterna mq 63 + terrazza mq 67

superficie commerciale

mq $118 \times 1 + 63 \times 0,10 + 67 \times 0,25 =$ mq **142,625 arr.142,63**

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione = 0,98

coeff.di piano/posizione/esposizione = 1,20

coeff.per locazione = (non applicabile)

coeff.medio applicato = 1,09

Valore unitario di stima = euro/mq $1719,36 \times 1,09 =$ euro/mq **1874,10**

coerenze, in unico corpo :

per le UIU 690/7 e 690/8 = intercapedine c.ne sub.1, autorimessa sub.9, area di manovra c.ne sub.2, strada privata Del Fo Gros (mapp.217)

per le UIU 690/15 e 690/16 = area di passaggio c.ne sub.1, alloggio sub.17, vuoto a due lati su strada privata Del Fo Gros (mapp.217 e 689)

3/VIII VALUTAZIONE BENE E STIMA DEI LOTTI

a) Criterio di Stima

-Considerato che la valutazione viene riferita ai beni nel loro insieme e di conseguenza e' da ritenersi valida anche nel caso in cui non si avesse la perfetta corrispondenza con i dati metrici indicati nella valutazione espressa e che si è adottato il metodo sintetico comparativo vincolante con immobili simili .

-Vista la natura del bene pignorato, considerati i gravami ancora attivi sullo stesso, che il bene è ubicato in Comune di Roburent, in considerazione della distanza dai principali servizi pubblici e dei principali assi viari; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, la loro consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona per beni simili

e compiute le medie opportune dei prezzi di mercato praticati in questo momento storico per i fabbricati, i corpi accessori o di pertinenza e i terreni pertinenziali ove presenti al fine di evitare fenomeni di speculazione e garantire la libera concorrenza dell'eventuale vendita dei beni, fatte le dovute aggiunte e deduzioni specifiche dell'oggetto di stima, considerato lo stato di conservazione dei beni e valutato nella loro ordinarietà e tenuto conto degli eventuali interventi di manutenzione che dovranno essere realizzati per rendere l'immobile usufruibile.

b) Fonti di informazione

Vista la base informativa presa a riferimento : Catasto di Cuneo - dati OMI - (orientativi non vincolanti) - Borsino Immobiliare - (orientativo non vincolante) - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Ufficio delle Entrate di Mondovì Agenzie/Mercato Immobiliare locale – Valutazioni Immobiliari – “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” e atti di provenienza (indicativi per i dati tecnici, fiscali e per il corretto raffronto dei beni)

c) *calcolo superfici* = la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali di affaccio e divisori interni mentre la superficie lorda e delle superfici pertinenziali comuni è stata calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/98 Allegato C e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” – ed applicati secondo buona pratica tecnica e consuetudini locali.

d) Valutazione di mercato complessiva del lotto UNICO

Tutto ciò premesso, il presente giudizio di stima sintetico comparativo, viene ad esprimere un valore potenziale, a corpo e non a misura, fermo restando ogni altra deduzione e/o considerazione che potrà o dovrà essere fatta in sede giudiziale in merito alle ipoteche, pignoramenti ed altre limitazioni in genere ed alla congiuntura del mercato locale immobiliare in merito alla commerciabilità dei beni oltre che alla descrizione delle caratteristiche in precedenza riportate.

LOTTO “UNICO” – ROBURENT – fg.12 – catasto fabbricati

690 sub.7 - 690 sub.8 = autorimessa pertinenziale

Via Del Sapel (o Via del FO GROS), interni R1- R2, piano S1

superficie commerciale = mq 69,00

valore unitario di stima = euro/mq 425,00

valore bene = mq 69 x 425 e/mq = euro 29.325,00

690 sub.15 e 690 sub.16 = parte abitativa

Via Del Sapel (o Via del FO GROS), interni A1- A2, piano T

superficie commerciale = mq 142,63

valore unitario di stima = euro/mq 1874,10

valore bene = mq 142,63 x 1874,10 e/mq = euro 267.302,88

totale valore LOTTO UNICO non decurtato = euro 296.627,88

e) Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 5,00% 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 al momento emanazione del decreto di trasferimento e con esclusione degli oneri di trasferimento dei beni

€ 14.831,39

Oneri notarili / giudiziari / registro / ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento ma si possono in via equitativa ipotizzare in circa il 15% del prezzo di aggiudicazione del bene all'incanto

€ 44.494,18

totale spese a detrarre/dedurre € 59.325,57

Valore Giudiziario (al netto detrazioni che si propongono)

a corpo e non a misura € 237.302,31= arr.euro 237.300,00

(diconsi euro duecentotrentasettemilatrecento/00)

3/IX VALORE /RIEPILOGO FORMAZIONE DEI BENI/LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte i valore attuali, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile di mercato dei beni immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trova al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU. Fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi in :

LOTTO UNICO*diritto = piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni*Comune di Roburent - Catasto Fabbricati – **foglio 12**# **690 sub.7**- categoria C/6 – classe 2 ^ - sup.31 mq – sup.cat.mq 35 - r.e.140,89

ubicazione: Via Del Sapel, interno R1, piano S1

690 sub.8 - C/6 – classe 1 ^ - sup.29 mq – sup.cat.mq 32 - r.e.112,33

ubicazione: Via Del Sapel, interno R2, piano S1

690 sub.15 - categoria A/2 – classe 2 ^ - vani 3,5 – sup.cat. mancante - sup.escl aree scop. mancante - r.e.271,14 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A1, piano T

690 sub.16 - categoria A/2 – classe 1[^] - vani 2,5 – sup.cat.mq 44 - sup.escl. aree scop.mq 36 - r.e.161,39 - ubicazione: Via Del Sapel, interno A2, piano T
 # con diritto per le UIU subb.7 e 8 ai benc 690/1 - 690/2 - 690/4
 # con diritto per la UIU subb.15 ai benc 690/1 – 690/2
 # con diritto per la UIU sub.16 ai benc 690/1 – 690/2 - 690/5

composizione:

*in piano seminterrato un unico locale adibito ad autorimessa comprendente di fatto anche l'area del BCNC sub.4;

*in piano terra , da cucina/soggiorno ingresso “living”, tre camere, altro soggiorno, tre bagni, area a giardino esclusivo e terrazza esclusiva e con ingresso anche dal disimpegno comune sub.5.

coerenze, in unico corpo :

per le UIU 690/7 e 690/8 = intercapedine c.ne sub.1, autorimessa sub.9, area di manovra c.ne sub.2, strada privata Del Fo Gros (mapp.217)

per le UIU 690/15 e 690/16 =area di passaggio c.ne sub.1, area di passaggio sub.2, alloggio sub.17, vuoto a due lati su strada privata Del Fo Gros (mapp.217 e 689)

Valore giudiziario proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto all'attualità, compreso i diritti/pesi/vincoli a favore / contro (se non cancellabili e/o riducibili) come precedentemente descritti ed al netto delle detrazioni:

valore giudiziario € 237.300,00

valore offerta minima € 189.840,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c. = valore giudiziario: - 25 %)

note: a modesto parere dello scrivente, non si ravvisa l'opportunità di addivenire ad una divisione dei beni eseguiti ed alla formazione di ulteriori lotti separati, oltre a quelli già predisposti, in quanto verrebbe ad esserne compromesso il valore e l'appetibilità in un eventuale trasferimento futuro.

4 Si è proceduto all'invio della perizia alle parti e si resta in attesa delle eventuali note alla relazione da parte delle parti suesposte.

5 Si allegano i documenti di rito come da disposto del mandato.

6 Si è redatto l'allegato “A” riassuntivo beni riassuntivo beni e la scheda di controllo (check list all.B) come da quesito di CTU .

7 E' stata depositata la perizia nella composizione, nei termini e modalità richieste

8 Si è proceduto all'accesso/recesso bonario nei beni con l'assistenza della proprietà e della Custodia Giudiziaria.

9 Le parti sono state informate, sia verbalmente che in modo scritto, in merito alla procedura necessaria per un eventuale sospensione delle operazioni peritali: le stesse non hanno richiesto la sospensiva entro la data di deposito della presente.

10 Non è stato necessario il rinvio termini deposito CTU e differimento Udienza.

11 Non sono state predisposte le relative note di registrazione, di trascrizione, cancellazione e la domanda di voltura in quanto per limiti dovuti al programma Unimod e Voltura 2.0 non è possibile compilare quanto prescritto (note e volture) senza avere a disposizione i dati di cessione mancanti (acquirente, dati sentenza o verbale notarile, prezzo di vendita) ed i dati di registrazione della vendita.

Il sottoscritto C.T.U. si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la presente relazione, in risposta al quesito enunciato nell'incarico conferito, e rimane a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito, anche eventualmente con intervento all'udienza fissata per il giorno 11/12/2024 o in altra data che verrà ritenuta più consona od opportuna.

Mondovì, li 10 novembre 2024

l'esperto C.T.U. (*)

(geom. Massimo PECOLLO)

(*) Il documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e nome correlate

Elaborati ed Allegati di C.T.U. (in formato digitale)

- 01 _Perizia di C.T.U.
- 02 _Perizia di C.T.U. "uso privacy"
- 03 _Allegato riassuntivo "A"
- 04 _Allegato check list "B"
- 05 _Planimetria Lotto Unico
- 06 _visure catastali
- 07 _schede catastali
- 08 _estratto mappa
- 09 _documentazione fotografica
- 10 _visure ipotecarie
- 11 _visure ipotecarie ESTEIRE
- 12 _Regolamento Condominio
- 13 _Ape sub 15
- 14 _Ape sub.16
- 15 _ricerche Ufficio Registro/ADE
- 16 _spese condominiali
- 17 _Nota trascr _atto _acquisto ESTEIRE
- 18 _Nota trascr _acquisto
- 19 _Autorizzazioni Edilizie
- 20 _disegni DIA variante 2007
- 21 _Istanza Liquidazione Parcella (con invio separato)