

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 50/2023**

**G.E. Dr. Rodolfo Magri'**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITORE ESECUTATO :

**Geom. BOAZZO ANDREA**

*Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Cuneo*

Via Corsini n° 4 – 12077 MONESIGLIO (CN)

Tel. 0174/92226 - Cell. 338 8867306

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 50/2023**

G.E. Dr. Rodolfo Magri'

**CREDITORE PROCEDENTE:**

Sig.ra -----, elettivamente domiciliata in Torino presso lo Studio dell'Avvocato Francesco Guaschino del Foro di Torino, con Studio in via Palmieri n. 4, che la rappresenta e difende a seguito di apposita procura.

**DEBITORE ESECUTATO:**

Sig. -----;

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Boazzo Andrea, libero professionista con Studio Tecnico in Monesiglio (CN) via Corsini n° 4 veniva nominato, dall' ill.mo Sig. Giudice Dr. Rodolfo Magri', Consulente Tecnico d'Ufficio nella espropriazione di cui sopra, con provvedimento in data 23/05/2023.

Sempre in data 23/05/2023, il Sig. Giudice Dr. Rodolfo Magri', ha provveduto a nominare Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati (in sostituzione del debitore) l'IFIR PIEMONTE s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15.

Presa visione degli atti allegati al fascicolo, previa comunicazione al debitore esecutato (effettuata dall'IFIR PIEMONTE s.r.l.), il giorno 10 luglio 2023 alle ore 09.45 il sottoscritto si recava in Comune di Battifollo via Crosa presso l'unita' immobiliare oggetto di perizia per procedere ad eseguire i rilievi del caso. All'appuntamento il sig. ----- non si e' presentato. Si precisa che le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del Tecnico delegato dalla Soc. IFIR PIEMONTE s.r.l., sig. Del Mastro Alessandro.

Il sottoscritto ha effettuato visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicita' Immobiliare di Mondovi', l' Ufficio Tecnico del Comune di Battifollo, l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, ponendosi in grado di redigere la seguente relazione.

E' oggetto di perizia un'immobile urbano sito in Comune di Battifollo via Crosa e n. 4 terreni sempre siti nel Comune di Battifollo;





-----  
Trattasi di terreno montano attualmente coltivato a prato ricompreso nel PRG del Comune di Battifollo in "Aree Destinate alle Attivita' Agricole (E)"

## **2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA**

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battifollo e' emerso che, relativamente al Fabbricato in oggetto, sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di Costruire N. 9/2003 del 20/06/2003 (Alleg. H)

In sede di sopralluogo si e' pero' potuto constatare (raffrontando i disegni allegati al progetto, con la situazione attuale) che alcuni lavori non sono stati realizzati ed altri sono stati eseguiti diversamente a quanto indicato nelle tavole grafiche allegati al Permesso di Costruire rilasciato:

al fine di regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia, bisogna presentare in Comune di Battifollo la Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Sanzione da versare al Comune: spesa circa € 1.000,00

Costo pratica tecnica: spesa circa € 2.000,00

## **3) COERENZE**

Il Fabbricato oggetto della presente perizia, confina con Mapp. 7 del Fg. 12, Mapp. 310 del Fg. 12, Mapp. 176 del Fg. 12 e Strada Provinciale n. 143;

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Fg. 4 Mapp. 137, confina con Mapp. 33 del Fg. 4, Mapp. 34-36 del Fg. 4, Mapp. 136 del Fg. 4;

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Fg. 9 Mapp. 51, confina con Mapp. 52 del Fg. 9, Mapp. 106-65 del Fg. 9, Mapp. 49 del Fg. 9, Mapp. 50-101 del Fg. 9;

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Fg. 12 Mapp. 124, confina con Mapp. 137 del Fg. 12, Mapp. 169 del Fg. 12, Mapp. 125 del Fg. 12;

Il terreno distinto in Catasto Terreni al Fg. 13 Mapp. 8, confina con Mapp. 462 del Fg. 13, Mapp. 9 del Fg.13 e Strada Provinciale n. 143.

## **4) DIRITTI E/O SERVITU'**

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' relativi al Fabbricato di Abitazione si precisa che detto

Fabbricato ha diritto alla corte antistante censita in Catasto Terreni al Fg. 12 Mapp. 176, mentre per quanto riguarda i terreni, si fa riferimento all'Atto di Divisione Notaio Viglino Paolo Rep. 3173 in data 20/11/2000.

#### **5) POSSESSO**

Allo stato attuale, secondo quanto si e' appreso e si e' potuto constatare, gli immobili in oggetto non sono occupati ne affittati, e sono stati dati in custodia alla societa' IFIR PIEMONTE s.r.l. - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

#### **6) SPESE**

Facendo riferimento alle informazioni assunte, essendo tutti immobili singoli non ricompresi in condominio, non risultano esserci spese fisse annuali (es. spese condominiali ordinarie)

#### **7) TITOLO DI PROVENIENZA**

Il Fabbricato in oggetto e' pervenuto in piena proprieta' al sig. -----, in seguito di Sentenza di Divisione della Corte di Appello di Genova Rep. 935 in data 17/07/2017 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Mondovi' in data 15/03/2019 Rg. 1718 Rp. 1394;

I terreni in oggetto sono pervenuti in piena proprieta' al sig. -----, in seguito all'Atto di Divisione Notaio Viglino Paolo Rep. 3173 in data 20/11/2000 debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Mondovi' in data 21/11/2010 Rg. 7379 Rp. 5875;

#### **8) PROPRIETA' DEI BENI**

Al 10/05/2023, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili pignorati risultavano ancora di proprieta', per la quota di 1/1, del sig. -----

#### **9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Le vicende degli' immobili alla data di trascrizione del pignoramento sono:

SIG.RUFFINO GIORGIO

**Trascrizioni a Favore e Contro**

R.P. N° 1394                    R.G. N° 1718     del 15/03/2019

Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione Rep. 935 del 17/07/2017

R.P. N° 5875                    R.G. N° 7370     del 21/11/2000

Atto di Divisione Notaio Viglino Paolo Rep. 3173 del 20/11/2000

**Trascrizioni a Favore**

R.P. N° 423                    R.G. N° 510     del 22/01/2000

Dichiarazione di Successione sig.ra Derchi Ester Reg. a Mondovi' al N. 74 Vol. 1267 il 30/07/1999

R.P. N° 684                    R.G. N° 817     del 02/02/2001

Dichiarazione di Successione Integ. sig.ra Derchi Ester Reg. a Mondovi' al N. 29 Vol. 1284 il 17/11/2000

R.P. N° 5984                    R.G. N° 8310     del 27/10/2004

Dichiarazione di Successione Reg. a Mondovi' al N. 7 Vol. 1327 il 27/08/2004

R.P. N° 1537                    R.G. N° 1815     del 09/03/2012

Domanda Giudiziale – Impugnazione Atti Acquisto – Tribunale di Savona Rep. 1 del 23/12/2011

R.P. N° 1625                    R.G. N° 2003     del 25/03/2019

Atto di Accettazione Tacita eredita' Notaio Orsi Carla Rep. 10640 del 21/03/2019

**Iscrizioni Contro**

R.P. N° 214                    R.G. n° 2004     del 25/03/2019

Atto Notaio Orsi Carla Rep. 10640 del 21/03/2019 – Ipoteca Volontaria

**Trascrizioni Contro**

R.P. N° 3084                    R.G. n° 3679     del 10/05/2023

Atto Giudiziario Rep. 1265/2023 del 03/05/2023 UNEP presso il Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della sig.ra ----- per la sua quota di proprieta' 1/1, gravante solo su tutti i beni oggetto di Perizia: si potra' procedere alla cancellazione

Situazione proprietari degli immobili in oggetto nel ventennio anteriore alla data di Trascrizione del  
Pignoramento

**Fabbricato di Abitazione**

Dal 29/11/1989 al 09/01/2011

Dal 09/01/2011 al 17/07/2017

Dal 17/07/2017 al 10/05/2023

**Terreni**

Dal 01/02/1999 al 20/11/2000

Dal 20/11/2000 al 10/05/2023

**10) VALUTAZIONE**

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verra' effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il piu' probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Battifollo.

Come superficie si calcola quella lorda di ogni piano.

Fabbricato ad uso Abitazione :

<b>Fg. 12 Mapp. 290 sub. 1</b>	<b>A/4 classe 2</b>	<b>6 vani</b>	<b>Sup. Cat. 122 mq.</b>	<b>Rendita € 111,55</b>
Piano Terra	mq. 57 x € 100,00/mq. =	<b>€ 5.700,00</b>		
Piano Primo	mq. 57 x € 280,00/mq. =	<b>€ 15.960,00</b>		
Piano Secondo	mq. 57 x € 280,00/mq. =	<b>€ 15.960,00</b>		
			-----	
	Sommano	<b>€ 37.620,00</b>		

## Terreni

Fg. 4 Mapp. 137      Bosco Ceduo      classe 2      Sup. 8.700 mq.      RD € 8,99      RA € 3,59

Fg. 9 Mapp. 51      Cast Frutto      classe 4      Sup. 4.444 mq.      RD € 2,30      RA € 1,38

Fg. 12 Mapp. 124      Prato      classe 3      Sup. 142 mq.      RD € 0,15      RA € 0,18

mq. 13.286 x € 0,50/mq. = **€ 6.643,00**

Fg. 13 Mapp. 8      Semin.      classe 2      Sup. 1.220 mq.      RD € 2,84      RA € 2,84

mq. 1.220 x € 1,00/mq. = **€ 1.220,00**

## Spese da sostenere:

regolarizzazione Fabbricato ad uso Abitazione      € 3.000,00

## **VALORE FINALE TOTALE IMMOBILI**

**€ 42.483,00**

## 11) ALLEGATI

alla presente relazione di perizia estimativa:

- A      visure catastali
- B      estratti mappa catastale
- C      planimetria catastale
- D      disegni unita' immobiliare
- E      variazione catastale
- F      certificato di destinazione urbanistica
- G      visura catastale corte comune
- H      copia permesso di costruire
- I      documentazione fotografica
- L      attestato di prestazione energetica

come modello separato dalla presente:

prospetto riepilogativo

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e dichiara la propria completa disponibilita' per eventuali delucidazioni relative all'elaborato peritale.

Monesiglio li 18/08/2023

IL C.T.U.

Geom. Boazzo Andrea