

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2023

promossa da:

sede legale in -----

C.F. -----

contro:

C.F. -----

* * *

* * *

Giudice dell'Esecuzione: Dr. \ NATALIA FIORELLO

* * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
INTEGRATIVA

VOLTA A VALUTARE IL VALORE DEI BENI IMMOBILI POSTI
NEL COMUNE DI PAMPARATO (CN)

MANDATO

Con ordinanza emessa il 26-04-2023 dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. NATALIA FIORELLO, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Angelo DHO, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n° 397, con studio professionale in Montaldo di Mondovì (CN), Via dei Platani n° 9 affidandogli il seguente mandato:

QUESITO PER IL CTU

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. **PROVVEDA** l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

vedi Relazione Punto 2

2. **PROVVEDA** quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

vedi Relazione Punto 3

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;

vedi Relazione Punto 3

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

vedi Relazione Punto 3

d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;

vedi Relazione Punto 10

3. **REDIGA** quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

vedi Relazione Punti 1 - 2

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

vedi Relazione Punto 3

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

vedi Relazione Punto 4

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo,

vedi Relazione Punto 5 - 6

sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;

vedi Relazione Punto 7

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

vedi Relazione Punto 7

- Difformità urbanistico-edilizie;

vedi Relazione Punto 3

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

vedi Relazione Integrativa Punto 1

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;

vedi Relazione Punto 6 e Relazione Integrativa Punto 2

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni

vedi Relazione Punti 5 - 6

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.

vedi Relazione Punti 5 - 6

- Difformità Catastali

vedi Relazione Punto 3

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

vedi Relazione Integrativa Punto 3

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

vedi Relazione Integrativa Punto 4

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

vedi Relazione Integrativa Punto 5

Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;

vedi Relazione Punto 5

- La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

vedi Relazione Punto 8

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

vedi Relazione Punto 3

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

vedi Relazione Punto 1

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

vedi Relazione Integrativa Punto 6

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

vedi Relazione Punto 9

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

vedi Relazione Punti 6 - 9

4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 5. provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:

- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano... vani, sup. comm., ecc.) Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
- ❖ Coerenze;
- ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
- ❖ Eventuali comproprietari;
- ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),
- ❖ Situazione urbanistica; Stato di possesso; Valore di stima.

6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia in forma cartacea ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;

7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.**

10. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.

Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

* * *

Prestato giuramento con l'accettazione dell'incarico in data 08-05-2023

il giorno 17-05-2023 il tecnico sottoscritto effettuava un primo sommario sopralluogo con un incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino che aveva proceduto ad accedere ai locali oggetto della presente CTU e nominato custode giudiziario dei beni.

Nel sopralluogo, presso il Comune di Pamparato Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A, il sottoscritto, riscontrava che l'immobile risultava inutilizzato da diverso tempo, i locali risultano in condizioni abitative normali.

In data 18-05-2023 il sottoscritto CTU presentava la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato per avere copia delle pratiche edilizia e della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico;

in data 18-05-2023 il sottoscritto CTU presentava istanza all'Ufficio Tributi del Comune di Pamparato per avere la certificazione della situazione contabile e stato dei pagamenti relativo a TARI, TASI, ICI, IMU degli ultimi 10 anni.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al Piano Quarto, del Condominio denominato "Scoiattolo"

ed è così composta:

- Piano Quarto: ingresso, cucina con soppalco, camera, bagno, balcone, soffitta.

Il sottoscritto, Geom. Angelo DHO, effettuati i debiti sopralluoghi, gli accertamenti e i rilievi dell'intero immobile in oggetto sito nel Comune di Pamparato Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A, raccolti tutti i dati e le informazioni del caso, si è posto in grado di esporre la presente relazione di seguito riportata:

VERIFICA PRELIMINARE

A seguito della visura eseguita presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26-07-2023 ha riscontrato che esistono due ipoteche contro la Signora -----; a favore di:

- **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano

– C.F. 01255270157 iscritta il 25-11-1999 Reg. gen.7647 Reg. Part. 1062

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di € 100.000,00

- **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano

– C.F. 01255270157 iscritta il 26-08-2019 Reg. gen.6248 Reg. Part. 695

Ipoteca di Rinnovazione di € 51.645,69

* * *

A seguito della richiesta del Giudice in data 11-06-2024 si relazione quanto segue:

PUNTO 1

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;

Non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa. L'immobile in oggetto è stato acquistato con atto rogito Not. Giovanni Maccagno in data 19-01-1999 Rep. 67259; dai signori:

-----;
Nuda Proprietaria
-----;
Usufruttuario
-----;
Usufruttuaria

Al momento dell'atto di acquisto il bene risultava di esclusiva proprietà degli intestatari, come bene proprio, ciascuno per il proprio diritto.

PUNTO 2

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), AI SENSI DELL'ART. 173 BIS, N. 8), DISP. ATT. C.P.C.;

Non si è a conoscenza di pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO 3

L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Dalla presa visione delle rendicontazioni condominiali fornite dalla Amministratore del Condominio risulta quanto segue:

- Amministrazione 2020-2021: Totale Spese:	€. 330,35
che assommate alle passività degli anni precedenti ammontano a	€. 3405,35
- Amministrazione 2021-2022: Totale Spese:	€. 304,16
- Spese Straordinarie – Sostituzione Caldaia Anno 2022	€. 3580,99
- Amministrazione 2022-2023: Totale Spese:	€. 489,34
- Amministrazione 2023–2024: non è stato ancora predisposta la rendicontazione	

PUNTO 4

EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;

Non si è a conoscenza di nuove spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

PUNTO 5

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;

Dalla presa visione delle rendicontazioni condominiali fornita dalla Amministratore del Condominio risultano le seguenti spese non pagate:

Gestione Contabile ante esecuzione immobiliare – fino all'Amministrazione 2020-2021	€. 3405,35
Gestione Contabile post esecuzione immobiliare Amministrazioni 2021-2022; 2022-2023 - e Spese Straordinarie – Sostituzione Caldaia Anno 2022	€. 4374,49

PUNTO 6

EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.).

L'Unità immobiliare non risulta avere in dotazione posti auto comuni, giardini

PUNTO 7
VERIFICA APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA
TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

A seguito dell'unificazione dell'E.I. 117/2023 con l'E.I. 25/2023
l'Unità Immobiliare sita nel Comune di Pamparato (CN), e censita all'A.d.E. Territorio Catasto Fabbricati di
Cuneo al Foglio N. 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)
Cat.: A/2; Cl: 2; Vani: 3,0; Sup. Catastale: mq. 52; Rendita Catastale: € 145,64; Località Lorie n. 21/a;
Piano: 4 oggetto della presente perizia risulta di proprietà dei Signori:

C.F. ----- Nuda Proprietaria per 1/1; - eseguita -

C.F. -----; Usufruttuario per 1/1; - eseguito -

Dato atto che il valore delle quote della nuda proprietà e della quota dell'usufrutto variano in relazione alla data effettiva in cui verrà alienato il bene, di conseguenza non è possibile indicare il valore dei due singoli titoli di proprietà.

A disimpegno dell'incarico ricevuto.

Montaldo di Mondovì, li 01-07-2024

C.T.U.
Geom. Angelo Dho
firmato digitalmente