

TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione Immobiliare N. 48/2023

promossa da:

sede legale in -----

C.F. -----

contro:

C.F. -----

* * *

Giudice dell'Esecuzione: Dr. MAGRI' RODOLFO

* * *

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA VOLTA A VALUTARE
IL VALORE DEI BENI IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI ROBURENT (CN)**

MANDATO

Con ordinanza emessa il 30-05-2023 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. MAGRI' RODOLFO, 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;
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;
 - 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.;
 - 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;
 - 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;
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;
 - 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;
 - 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; 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - 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.;

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

- Iscrizioni
- 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.
- Difformità Catastali

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;
 - 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;
- 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;
 - 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;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - 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; □ 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.
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 eventuali 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 31-05-2023

il giorno 18-07-2023 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 Roburent (CN), Loc. Sotti 5, il sottoscritto, riscontrava che l'immobile risultava inutilizzato da diverso tempo, i locali risultano in condizioni abitative pessime.

In data 13-07-2023 il sottoscritto CTU presentava la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Roburent per avere copia delle pratiche edilizia e della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico;

in data 13-07-2023 il sottoscritto CTU presentava istanza all'Ufficio Tributi del Comune di Roburent per avere la certificazione della situazione contabile e stato dei pagamenti relativo a TARI, TASI, ICI, IMU degli ultimi 10 anni.

Gli immobili oggetto della presente stima sono due:

Unità immobiliare uso abitazione disposto su due piani libero a tre lati ed in aderenza con altra proprietà, così composta:

- Piano Terra: ingresso, due cantine e ripostiglio.
- Piano Primo: cucina-soggiorno, due camere, e bagno.
- Area pertinenziale di corte

Appezamento di terreno, di modeste dimensioni, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione è occupato da un manufatto in lamiera fatiscente originariamente ad uso deposito.

I due immobili oggetto di stima risultano contigui e formanti un unico corpo.

Il sottoscritto, Geom. Angelo DHO, effettuati i debiti sopralluoghi, gli accertamenti e i rilievi dell'intero immobile in oggetto sito nel Comune di Roburent Loc. Zotti, 5, 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 esiste una trascrizione contro il Signor -----;

Trascrizione contro derivata da Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

– C.F. 05197150260 iscritta il 10-05-2023 - Reg. Gen. 3680 Reg. Part. 3085 di €. 118071,60

* * *

PUNTO 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I due immobili oggetto della presente perizia sono posti nella Località Sotti del Comune di Roburent e distano circa m. 100,00 dalla Strada Provinciale; sono accessibili mediante una un breve tratto di strada interpoderale che insite su altri fondi e precisamente sui mappali 509 – 75 – 700 – 71 – 699 – 707 del Foglio 19

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Roburent (CN) in Località Sotti e precisamente:

- Fabbricato ad uso abitazione, libero a tre lati ed in aderenza con un altro immobile ad un lato, disposto su due piani fuori terra, censito al A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo al

Foglio n. 19 m.le 70, Piano Terra – Piano Primo - Località Sotti n.5

risulta così intestato:

- ----- – Proprietaria per 1/1

- Appezzamento di terreno di modeste dimensioni sul quale insiste un manufatto in lamiera fatiscente originariamente ad uso deposito privo di decreti autorizzativi, censito al A.d.E. - Territorio - Catasto Terreni di Cuneo al Foglio n. 19 m.le 475,

e risulta così intestato:

- ----- – Proprietaria per 1/1 – C.F. -----

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di Roburent Località Sotti

Localizzazione P.R.G.C.: Zona E: AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Gli immobili della presente stima risultano essere due, contigui e formanti un unico corpo e più precisamente un fabbricato ad uso abitazione ed un appezzamento di terreno, di modeste dimensioni, sul quale è stato posato un manufatto prefabbricato privo di decreti autorizzativi.

- **Fabbricato ad uso abitazione**, libero a tre lati ed in aderenza con un altro immobile ad un lato disposto su due piani fuori terra con annessa un'area di corte.

L'epoca di realizzazione del fabbricato può essere ricondotta agli anni 1940, e successivamente ristrutturato agli inizi degli anni 1960 l'edificio risulta realizzato con struttura portante e tamponatura in muratura in pietra, copertura a tetto con struttura portante in legno e manto in lastre di lamiera.

Dal sopralluogo all'interno dello stabile si riscontro alcune difformità edilizie che consistono in una diversa destinazione d'uso dei locali a Piano Terra ed in una diversa disposizione dei locali zona giorno a Piano Primo, in particolare è stato creato un unico ambiente adibito a ingresso, soggiorno e cucina mediante la demolizione di due tramezze

Gli interventi in difformità sono stati eseguiti presumibilmente nell'anno 2020

Gli abusi riscontrati risultano sanabili in quanto trattasi di interventi aventi la doppia conformità urbanistica in quanto tali interventi edilizi erano eseguibili sia alla data della realizzazione delle opere sia alla data della presentazione della presente istanza in sanatoria.

Gli accessi ai due ambienti, Piano Terra e Piano Primo, risultano tra di loro indipendente; i locali posti a Piano Primo sono raggiungibili mediante una scala esterna ed il balcone.

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta così composta:

PIANO TERRA

- Cantina	superficie netta - mq.	12,60
- Cantina	superficie netta - mq.	17,10
- Ingresso - Ripostiglio	superficie netta - mq.	14,40

PIANO PRIMO

- Ingresso-Soggiorno-Cucina	superficie netta - mq.	19,90
- Camera	superficie netta - mq.	14,00
- Camera	superficie netta - mq.	13,40
- W.C.	superficie netta - mq.	3,30
- Balcone	superficie netta - mq.	4,00

- Superficie Netta	mq. 94,70
- Superficie Balconi	mq. 4,00
- Superficie utile abitabile o agibile	mq. 50,60
- Totale Superficie Commerciale	mq. 89,00

Descrizione

L'immobile disposto su due piani fuori terra, con accessi autonomi ed indipendenti per ciascun livello; l'accesso al Piano Primo è possibile mediante una scala esterna aperta e tramite l'attiguo balcone.

L'unità abitativa, risulta inutilizzata ed abbandonata da diverso tempo, i locali risultano essere in condizioni di degrado, tutti gli impianti tecnologici non funzionanti ed i serramenti fortemente danneggiati.

Apparentemente l'edificio risulta risalente agli anni 1940, si ritiene che sia stato oggetto di ristrutturazione agli inizi degli anni 1960 risulta essere realizzato con struttura portante e tamponatura in muratura, e copertura a tetto con struttura portante in legno e manto lamiera ondulate.

I locali dell'unità immobiliare sono dotati di pavimenti in piastrelle in cotto danneggiate in più punti

Nel suo insieme l'immobile risulta in pessimo stato conservativo; tutti i locali abbisognano di interventi di ristrutturazione edilizia, il totale rifacimento degli impianti tecnologici, idrico, elettrico, e termico; la sostituzione dei serramenti esterni ed interni

L'edificio apparentemente risulta allacciato all'acquedotto e dotato di fognatura autonoma.

- **Apprezzamento di terreno**, posto nelle immediate vicinanze del fabbricato sopra descritto, totalmente abbandonato, sul quale è stato posato un manufatto prefabbricato con struttura e tamponatura in ferro; fatiscente originariamente adibito ad uso deposito; realizzato senza richiedere alcun decreto autorizzativo.

L'appezzamento di terreno ha una superficie di mq. 72

* * *

PUNTO 2

DATI CATASTALI E CONFINI

FABBRICATO

L'immobile alla data del conferimento dell'incarico risulta censito all' A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo nel Comune di Roburent in Località Sotti,5.

CATASTO FABBRICATI

Foglio 19 Mappale 70,

Rendita Catastale: € 211,49; Località Sotti,5; Piano: T-1

Avendo riscontrato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, al fine della commercializzazione dell'immobile si rende necessaria la regolarizzazione presso all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo mediante la redazione di pratica Docfa in Variazione.

TERRENO

L'immobile alla data del conferimento dell'incarico risulta censiti all' A.d.E. - Territorio - Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Roburent in Località Sotti,

CATASTO TERRENI

Foglio 19 Mappale 475,

Cat.: Seminativo Arborato; Cl: 3 Superficie Mq. 72

Reddito Domenicale €. 0,09 Reddito Agrario €. 0,19; Località Zotti,5; Piano: T-1

Descrizione confini:

I due immobili, formanti un unico corpo di fabbrica risultano confinanti con la strada comunale dei Zotti e con i mappali 699 – 707 – 474 – 58

Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:

- ----- - C.F. ----- – Proprietario per 1/1.

* * *

PUNTO 3

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA Indicare e specificare i fabbricati licenziati e abusivi

Comune ROBURENT

A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo

Foglio 19 Mappale 70

In base agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roburent, dove non è stato possibile reperire documentazione riguardante eventuali pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia; a seguito dei sopralluoghi effettuati in loco si è appurato che l'immobile, ad uso abitativo, oggetto della presente relazione è stato realizzato approssimativamente negli anni 1940 ed eventuali interventi edilizi successivi possono risalire all'incirca agli anni 1960; in ultimo, da un raffronto con le planimetrie catastali depositate presso A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo in data 22-05-2019, si sono riscontrate difformità edilizie rispetto allo stato di fatto, realizzate presumibilmente nell'anno 2020.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

- Fabbricato ad uso abitazione

Da un puntuale raffronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati Cuneo e lo stato di fatto, le principali difformità riscontrate consistono:

a Piano Terra in una diversa destinazione d'uso dei locali; a Piano Primo in una diversa disposizione dei locali zona giorno, in particolare sono state demolite due tramezze in muratura in modo tale da creare un unico locale adibito a ingresso, soggiorno e cucina.

Al fine di poter alienare l'immobile si rende necessario la regolarizzazione amministrativa di tali difformità mediante la predisposizione e presentazione della pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Roburent e successivamente la redazione della pratica Docfa per l'aggiornamento della U.I. all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

- Appezzamento di terreno,

sull'appezzamento di terreno è stato posto senza richiedere alcun decreto autorizzativo un manufatto prefabbricato con struttura e tamponatura in ferro; fatiscente, originariamente adibito ad uso deposito; la struttura, allo stato attuale, non è passibile di regolarizzazione, pertanto la nuova proprietà dovrà valutare e verificare se regolarizzarla o demolirla.

* * *

REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito dell'autorizzazione del G.E. si è provveduto in data 22-11-2023 a presentare presso lo sportello dell'edilizia del Comune di Roburent la pratica per il rilascio del P.d.C in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile allegando il versamento dei Diritti di Segreteria €. 150,00 e n. 2 Marche da Bollo per un importo complessivo di €. 32.00; pratica successivamente protocollata al n. 03742 in data 29-11-2023

A seguito della richiesta del Comune di Roburent in data 22-01-2024 con la quale si chiedeva il versamento di:

- Sanzione di €. 516,00

al fine della regolarizzazione e chiusura della pratica stessa; in data 29-01-2024 il sottoscritto C.T.U. eseguiva il versamento di tale importo, a seguito di anticipo della somma da parte del creditore precedente; pertanto la pratica edilizia è da ritenersi completata e le difformità regolarmente sanate.

Il Comune di Roburent ha rilasciato idoneo Permesso di Costruire in sanatoria N. 2/2024 – Prat. Edil. 8 P.C./2023 del 30-01-2024. - Allegato F –

* * *

REGOLARITÀ CATASTALE

VARIAZIONI CATASTALI

A seguito dei rilievi effettuati si è riscontrata una diversa conformazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione rispetto alla cartografia catastale, pertanto su incarico del G.E., si è provveduto ad effettuare presso A.d.E. Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo la variazione catastale Docfa da presentare all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

Pratica di Variazione Docfa approvato con Protocollo n. CN0019486 in data 19-02-2024 - Allegato G –

a seguito della presentazione delle pratiche sopra citate la nuova rendita catastale risulta essere la seguente:

Foglio 19 Mappale 70 sub. 1

Categoria: A/4; Classe 3; Vani: 4.5; Sup. Catastale: mq. 97;

Rendita Catastale: € 146.42; Località Sotti n.5; Piano: T – 1

* * *

URBANISTICA

Comune di ROBURENT

A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo

Foglio 19 Mappale 70 - 475

Urbanisticamente l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade nel

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Roburent in: Zona E:

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

tali aree sono normate dall'Art. 16 delle norme di attuazione del P.R.G.

* * *

REGOLARITÀ PAGAMENTO TRIBUTI E TASSE COMUNALI

Comune di ROBURENT

Foglio 19 Mappale 70

Da puntuale richiesta agli uffici tributari del Comune di Roburent l'attuale proprietaria risulta essere in regola con i pagamenti dei tributi comunali IMU; TARI; TASI; come da attestazione degli Uffici competenti in data 16-02-2024

* * *

PUNTO 4

STATO DETENTIVO DEL BENE E SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Dal sopralluogo eseguito in data 18-07-2023 con il Funzionario dell'I.V.G., nominato custode giudiziario dei beni dal G.E., e dai successivi sopralluoghi volti a rilevare la reale consistenza dell'immobile si è riscontrato che i locali risultano in condizioni abitative di deterioramento, e risultano essere inutilizzati da diverso tempo.

* * *

PUNTO 5

CORRISPONDENZA DEI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI AI DATI EFFETTIVI

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali e dagli atti corrispondono a quelli effettivi.

I dati catastali relativi agli immobili sito nel Comune di Roburent (CN), censiti all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo

- Catasto Fabbricati, Foglio 19 Mappale 70 Su. 1

- Catasto Terreni, Foglio 19 Mappale 475

risultano intestati come segue:

Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:

- ----- – Proprietario per 1/1.
nato a ----- il ----- - C.F. -----
residente a ----- in -----

A seguito delle visure eseguite in data 26-07-2023 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo, Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risultano le seguenti iscrizioni sulle sugli immobili siti nel Comune di Roburent (CN), censito all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo

- Catasto Fabbricati - Foglio 19 Mappale 70 sub. 1

- Catasto Terreni - Foglio 19 Mappale 475

ipoteche contro il Signor -----; a favore di:

Trascrizione contro il Signor ----- del 10-05-2023 derivata da Atto Esecutivo o Cautelare
– Verbale di Pignoramento Immobili a favore di -----
C.F. 05197150260 - Reg. Gen. 3680 Reg. Part. 3085 di €. 118071,60

I documenti vengono prodotti nell'Allegato E

* * *

PUNTO 6

**VERIFICA APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA
TRASCRIZIONE DEL VINCOLO**

Dagli accertamenti risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (10-05-2023),
gli immobili oggetto del presente procedimento appartengono
alla persona sotto elencata nel rispetto dei propri diritti:

- ----- – Proprietario per 1/1.
nato a ----- il ----- C.F. -----
residente a ----- in -----

* * *

VERIFICA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (10-05-2023), si attesta che a
seguito della vendita non resteranno a carico dell'acquirente alcun vincolo.

* * *

**VERIFICA VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA**

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (10-05-2023), si attesta che a seguito della vendita saranno regolarizzati e cancellati i seguenti vincoli:

- **Trascrizione** contro il Signor ----- del 10-05-2023 derivata da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
C.F. 05197150260 - Reg. Gen. 3680 Reg. Part. 3085 di €. 118071,60.

* * *

PUNTO 7

INDICAZIONE DI DIRITTI O VINCOLI A FAVORE DI TERZI

Dagli accertamenti risulta che non esistono diritti reali a favore di terzi o altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

* * *

PUNTO 8

PROVENIENZA DEI BENI

A seguito delle visure eseguite in data 26-07-2023 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo, Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risulta che i beni sono pervenuti alla proprietà a seguito di:

- atto di successione del 19-02-1999 Numero 24501 Volume 88888 del signor
presentata presso l'A.d.E. di Imperia

* * *

PUNTO 9

VALORE DEGLI IMMOBILI

Nella determinazione dei prezzi unitari sono state considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento, rumorosità e l'accessibilità dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili ad uso abitativo;
- la vetustà della costruzione;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive;
- le servitù gravanti sui beni oggetto della stima;

Nel calcolo delle superfici commerciali relative agli immobili, sono state considerate le misure interne dei vani a cui sono stati aggiunti gli spessori dei muri esterni e di quelli divisorii (tramezzi), la metà della superficie dei muri a confine con altre proprietà, la quota di 1 / 4 della superficie dei balconi e la quota del 15% dell'area giardino.

Nella determinazione del valore dell'immobile oltre ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare si è tenuto conto del reale valore di mercato praticato in zona per immobili con caratteristiche simili.

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo medio di mercato dell'immobile in esame, riferito alla data della presente perizia.

AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO

CATASTO FABBRICATI DI CUNEO

Comune di Roburent (CN),

Foglio N. 19 Mappale 70

Cat.: A/4; Cl: 3; Vani: 4.5; Sup. Catastale: mq. 97; Rendita Catastale: € 146.42; Località Sotti n. 5; Piano: T-1

CATASTO TERRENI DI CUNEO

Comune di Roburent (CN),

Foglio N. 19 Mappale 475

Cat.: Seminativo Arborato; Cl: 3; Mq. 72; Reddito Domenicale €. 0,09 Reddito Agrario €. 0,19;

Proprietà:

- _____ – Proprietari per 1/1.

nato a _____ il _____

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE

Euro 25.000,00 (venticinquemilaeuro/00)

* * *

PUNTO 10

APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risultava dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica; su incarico del G.E. è stato predisposto idoneo attestato di prestazione energetica che si allega alla presente perizia come Allegato H

A disimpegno dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- Allegato A: Estratti di mappa, estratti P.R.G. Comune di Roburent e
- Allegato B: Planimetria Catastale
- Allegato C: Planimetria Immobile
- Allegato D: Relazione Fotografica
- Allegato E: Visure ipotecarie, Visure e Schede Catastali
- Allegato F: Sanatoria edilizia
- Allegato G: Atto di aggiornamento Catastale
- Allegato H: Attestato di Certificazione Energetica

Montaldo di Mondovì, li 19-02-2024

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