

**TRIBUNALE DI CUNEO**

\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

*Esecuzione Immobiliare n° 112/2021*

promossa da:

-

*contro*

-

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. RODOLFO MAGRI'**

Udienza in data: 12.10.2022

\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**BENI ELENCATI NEI PIGNORAMENTI**

**SOPRALLUOGHI E INDAGINI**

**LOTTE IMMOBILIARI**

**DATI CATASTALI**

**DESCRIZIONE**

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

**STATO DI POSSESSO**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**PROVENIENZE**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**SITUAZIONE URBANISTICA**

**STIMA**



I sopracitati immobili, ubicati nel Comune di Castellino Tanaro (CN), a seguito di aggiornamento catastale (resosi necessario a seguito degli interventi e modifiche realizzate sui fabbricati pignorati), risultano attualmente censiti come:

- Catasto Fabbricati

Foglio 13 Part.166 Sub.5

Foglio 13 Part.166 Sub.6

- Catasto Terreni

Foglio 13 Part.215

Foglio 13 Part.127

Foglio 13 Part.21

Foglio 13 Part.23

Foglio 13 Part.88

Attualmente detti beni risultano intestati

(proprietà 1/1).

Si precisa inoltre che le u.i.u. pignorate (attuali Sub.5-6 Part.166 Fg.13 – ex Sub.2-3-4 Part.166 Fg.13) dispongono di area pertinenziale comune destinata a cortile (bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati come Sub.1 Part.166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro - CN).

### **3) SOPRALLUOGHI E INDAGINI**

SOPRALLUOGHI:

Al fine dell'espletamento del mandato conferito, considerato inoltre che nell'ambito del mandato si è reso necessario effettuare l'aggiornamento catastale dei fabbricati e relativa area di pertinenza, sono stati eseguiti più sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

INDAGINI:

Le indagini per la stesura della presente perizia sono state svolte tramite sopralluoghi, accertamenti e verifiche presso il Comune di Castellino Tanaro (CN), Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo (uffici di Cuneo e Mondovì).

Inoltre sono state effettuate ricerche di mercato tramite conoscenze dirette ed indirette atte a reperire i prezzi medi della zona.

#### 4) **LOTTI IMMOBILIARI**

Considerata la consistenza degli immobili pignorati si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

##### LOTTO UNICO:

Beni immobili individuati al Catasto Fabbricati di Cuneo come:

- Sub.5 Part.166 Fg.13, cat. A2, classe U, cons. 19 vani, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)
- Sub.6 Part.166 Fg.13, cat.C7, classe U, cons. 112 mq, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)

incluso b.c.n.c.:

- Sub.1 Part.166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro (CN).

Beni immobili individuati al Catasto Terreni di Cuneo come:

- Part.215 Fg.13, qual. Seminativo, classe 4, superficie 00.05.50, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)
- Part.127 Fg.13, qual. Pascolo, classe U, superficie 00.78.01, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)
- Part.21 Fg.13, qual. Seminativo, classe 3, superficie 00.75.72, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)
- Part.23 Fg.13, qual. Prato, classe 3, superficie 00.15.70, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1)
- Part.88 Fg.13, qual. Seminativo, classe 4, superficie 00.47.24, del Comune di Castellino Tanaro (CN) (proprietà - quota 1/1).

#### 5) **DATI CATASTALI**

##### LOTTO UNICO

## DATI CATASTALI:

- Unità immobiliari ubicate in Castellino Tanaro (CN) censite al Catasto Fabbricati di Cuneo:

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup. Catast.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>
13	166	5	A/2	U	19 vani	502 mq	Euro 951,83	Località Fenogli, piano T-1-2
13	166	6	C/7	U	112 mq	120 mq	Euro 26,03	Località Fenogli, piano T-1

incluso b.c.n.c.: Sub.1 Part.166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro (CN)

- Appezamenti di terreno ubicati in Castellino Tanaro (CN) censiti al Catasto Terreni di

Cuneo:

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
13	215	seminativo	4	00.05.50	Euro 0,57	Euro 1,70
13	127	pascolo	U	00.78.01	Euro 4,03	Euro 3,22
13	21	seminativo	3	00.75.72	Euro 15,64	Euro 25,42
13	23	prato	3	00.15.70	Euro 2,84	Euro 2,84
13	88	seminativo	4	00.47.24	Euro 4,88	Euro 14,64

Intestazione: (proprietà 1/1).

## COERENZE:

- Lotto Unico: Part. 128, 50, strada pubblica, 89, 27, 26, 126, 19 del Foglio 13 – Foglio 14, del Comune di Castellino Tanaro (CN).

## DIFFORMITA' CATASTALI:

La scheda planimetrica del Sub.5 Part. 166 Fg.13 risulta sostanzialmente corretta.

La scheda planimetrica del Sub.6 Part. 166 Fg.13 risulta sostanzialmente corretta.

L'elaborato planimetrico della Part. 166 Fg.13 risulta sostanzialmente corretto.

## 6) DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN), Località Fenogli, in zona collinare, in unico corpo, composti da:

- fabbricato abitativo;
- fabbricato ad uso tettoia;
- area pertinenziale i fabbricati;
- terreni ubicati in zona agricola.

Il fabbricato abitativo (Sub.5 Part.166 Fg.13) dislocato su tre piani collegati da scale interne, si compone di n.5 camere, n.1 tinello/cucinino, sgombero, porticato, n.4 cantine, n.2 bagni, lavanderia, ripostiglio, ingresso, passaggio in piano terreno; n.2 soggiorni, n.3 camere, cucina, wc, bagno, corridoio, n.3 sgomberi, n.2 centrali termiche, n.2 balconi in piano primo; ripostiglio, locale tecnico in piano secondo.

Si precisa inoltre che a piano terreno lungo il locale di passaggio lato controterra sono state ricavati alcune cavità artificiali scavate nella collina.

Il fabbricato ad uso tettoia (Sub.6 Part.166 Fg.13) si compone di n.1 locale a piano terreno; n.1 locale con balcone a piano primo.

L'area pertinenziale i fabbricati (Sub.1 Part.166 Fg.13) risulta destinata a cortile.

Il fabbricato abitativo (Sub.5 Part.166 Fg.13) presenta struttura portante in laterizio, pietre, e c.a.; tamponature perimetrali in laterizio e pietre; tetto in legno con manto in tegole e coppi; scale in legno; pareti esterne intonacate; serramenti esterni in parte in legno e in parte in metallo, serramenti interni in legno; pareti interne in parte intonacate e tinteggiate, in parte intonacate, in parte rivestite con piastrelle; pavimenti in parte in piastrelle, in parte in cls; sono presenti l'impianto elettrico, idrico, sanitario, termico alimentato a gpl; lo stato di conservazione risulta discreto, mentre lo stato di manutenzione risulta scadente.

Il fabbricato ad uso tettoia (Sub.6 Part.166 Fg.13) presenta a piano terreno struttura portante in c.a., soletta di copertura in c.a., pareti in c.a., fondo in cls; a piano primo struttura portante in legno, copertura in legno, onduline e coppi; fondo in cls; è presente l'impianto elettrico; lo stato di conservazione e manutenzione risultano discreti.

I terreni ubicati in zona agricola Part.215-127-21-23-88 Fg.13 risultano destinati a bosco/incolto; si precisa parte della Part.127 Fg.13 è destinata vigneto (incolto), mentre

parte delle Part.215-88 Fg.13 è utilizzata come cortile/area verde in funzione dei fabbricati pignorati.

L'accesso ai fabbricati dalla strada pubblica avviene attraverso strada di collegamento sterrata interna in parte ai sopracitati terreni (Part.23-21-88-215 Fg.13) ed in parte a terreni di proprietà di terzi (Part.50-128 Fg.13); detta strada di collegamento viene utilizzata anche per l'accesso a fondi non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

## **7) REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

Dalle indagini effettuate presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì) non sono emersi regolamenti condominiali trascritti relativi agli immobili pignorati.

## **8) STATO DI POSSESSO**

### **LOTTO UNICO**

Gli immobili pignorati sono attualmente intestati a

(proprietà 1/1).

All'interno del fabbricato abitativo oggetto di esecuzione (Sub.5 Part.166 Fg.13) non risultano persone residenti.

Attraverso le indagini effettuate presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo (Ufficio di Mondovì) non si sono riscontrati contratti di locazione registrati in corso di validità, stipulati dal sig. \_\_\_\_\_ con terzi, relativi agli immobili pignorati.

## **9) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.5 Part.166 Fg.5 del Comune di Castellino Tanaro (CN) risulta provvista di Attestato di Prestazione Energetica codice. n. 2022 107654 0044 (classe energetica G), a firma dell'ing. Rosso Alessandra di San Michele Mondovì (CN).

## 10) **PROVENIENZE**

### LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Castellino Tanaro (CN) censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.1-5-6 Part.166 Fg.13 e censiti al Catasto Terreni di Cuneo come Part.215-127-21-23-88 Fg.13 sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ con:

- Atto di compravendita del 21.06.2008, rogito notaio Germano Birone Rep. 43641/34066, trascritto a Mondovì (CN) il 24.06.2008 Reg. Part. 3927.

Con tale atto il signor \_\_\_\_\_ acquistava  
dai sig.ri \_\_\_\_\_ e

la piena proprietà (quota 1/1) dei beni immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN) e censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.2-3-4 Part.166 Fg.13 e al Catasto Terreni come Part.215-127-21-23-88 Fg.13, inclusi ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù.

Precedentemente erano pervenuti ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ con:

- Atto di compravendita del 03.11.1992, rogito notaio Germano Birone Rep. 20091, trascritto a Mondovì (CN) il 05.11.1992 Reg. Part. 5359.

Con tale atto i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
acquistavano dal sig. \_\_\_\_\_

la piena proprietà (quota 1/2) dei beni immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN) e censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.2-3-4 Part.166 Fg.13 e al Catasto Terreni come Part.215-127/a-21-23-88 Fg.13, inclusi i diritti di comproprietà del bene comune non sensibile Sub.1 Part.166 Fg.13 ed ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù.

- Atto di compravendita del 08.10.1986, rogito notaio Luciano Basso Rep. 3041/1037, trascritto a Mondovì (CN) il 10.10.1986 Reg. Part. 4070.



Con tale atto i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
acquistavano dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il  
17.09.1938, la piena proprietà (quota 1/1) – per la quota di 1/2 ciascuno - dei beni immobili  
ubicati in Castellino Tanaro (CN) e censiti al Catasto Terreni come Part.21-23-88-127-166  
Fg.13.

#### 11) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (ventennio)**

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia Entrate di  
Cuneo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, i beni pignorati risultano gravati dai  
seguenti vincoli ed oneri giuridici:

##### LOTTO UNICO

1) Ipoteca volontaria, iscritta a Mondovì (CN) in data 24.06.2008 Reg. Part.683, a favore di  
\_\_\_\_\_ e contro al signor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in forza di atto notarile pubblico notaio Germano  
Birone del 21.06.2008 rep. 43642/34067.

Con il citato atto, veniva iscritta ipoteca per la somma complessiva di €. 780.000,00.

Detta formalità riguarda i beni immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN) attualmente censiti  
al Catasto Fabbricati come Sub.1-5-6 Part.166 Fg.13 (ex Sub.1-2-3-4 Part.166 Fg.13) e al  
Catasto Terreni come Part.215-127-21-23-88 Fg.13.

Detta formalità verrà cancellata o regolarizzata dalla procedura.

2) Pignoramento immobiliare trascritto a Mondovì (CN) il 03.09.2021 Reg. Part. 5849, a  
favore di \_\_\_\_\_ e contro al signor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in forza di atto giudiziario Rep.1243 del  
14.06.2021 dell'Uff. Giud. Tribunale di Cuneo.

Tale pignoramento grava sui beni immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN) attualmente  
censiti al Catasto Fabbricati come Sub.1-5-6 Part.166 Fg.13 (ex Sub.1-2-3-4 Part.166  
Fg.13) e al Catasto Terreni come Part.215-127-21-23-88 Fg.13.

Detta formalità verrà cancellata o regolarizzata dalla procedura.

## 12) SITUAZIONE URBANISTICA

### LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castellino Tanaro (CN) sono ubicati nelle seguenti zone del P.R.G.C. vigente del Comune di Castellino Tanaro (CN):

- aree agricole produttive (E): Part.21-23-88-127-166-215 Fg.13;

inoltre risultano:

- soggetti a vincolo idrogeologico: Part.21-23/parte-88-127-166-215 Fg.13.

Con riferimento al fabbricato abitativo attualmente censito come Sub.5 Part.166 Fg.13 si è riscontrato che l'edificazione originaria dello stesso ha avuto corso in data antecedente al 01.09.1967; presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) non è stato possibile reperire provvedimenti edilizi successivi.

Con riferimento al fabbricato ad uso tettoia attualmente censito come Sub.6 Part.166 Fg.13 presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) non è stato possibile reperire provvedimenti edilizi.

Presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) si è reperito un solo provvedimento edilizio quale:

- autorizzazione n.8/99 per installazione n.2 depositi interrati per gas Gpl e relativo impianto di prelievo all'interno dell'area pertinenziale i fabbricati.

Si precisa che negli atti di trasferimento degli immobili del 2008 e 1992 risulta citata la Concessione Edilizia n.3/1997 per manutenzione straordinaria/ristrutturazione del fabbricato abitativo e costruzione tettoia; presso il Comune di Castellino Tanaro (CN) non è stato però possibile reperire detta pratica.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE:

Considerato che non è stato possibile reperire la Concessione Edilizia n.3/1987, ma che risulta agli atti primo accatastamento (schede catastali ed elaborato planimetrico – vedasi Documentazione Catastale allegata) della Particella 166 Fg.13 del Comune di Castellino Tanaro (CN) effettuato nel 1991, al fine di determinare le difformità, come concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale di Castellino Tanaro (CN), si farà riferimento a dette schede catastali.

Con riferimento al fabbricato abitativo Sub.5. Part.166 Fg.13 dalla comparazione della situazione in loco con le schede catastali ed elaborato planimetrico del 1991 si sono rilevate le seguenti difformità:

- le due u.i.u. originarie (Sub.2-3 Part.166 Fg.13) a seguito di demolizione di porzioni di muratura e realizzazione di passaggi risultano accorpate in unica u.i.u. (attuale Sub.5 Part.166 Fg.13);
- variazione di destinazione di alcuni vani;
- modifiche alle aperture e alle murature;
- modifiche di altezze interne;
- realizzazione di vano di passaggio a piano terreno lungo il lato nord-est;
- realizzazione di alcune cavità artificiali scavate nella collina lungo il locale di passaggio a piano terreno lato controterra.

Con riferimento al fabbricato uso tettoia Sub.6 Part.166 Fg.13 dalla comparazione della situazione in loco con le schede catastali del 1991 si sono rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un piano in più (piano primo);
- parziale traslazione del sito di edificazione;
- lievi modifiche alle murature e all'altezza interna a piano terreno.

#### SANABILITA':

Le difformità relative al Sub.5 Part.166 Fg.13 risultano sanabili sulla base degli art. 36-37 del testo unico DPR 380/2001 e s.m.i., ad esclusione:

- della variazione di destinazione d'uso di due locali accorpati in unico locale a piano terreno (destinato a tinello/cucinino) sprovvisto di aperture verso l'esterno, locale che dovrà pertanto essere destinato ad usi accessori;
- delle cavità artificiali scavate nella collina lungo il locale di passaggio a piano terreno lato controterra, che dovranno essere riempite e chiuse.

Le difformità relative al Sub.6 Part.166 Fg.13 inerenti la modifica alle murature e all'altezza interna a piano terreno, nonché alla traslazione del sito di edificazione, risultano sanabili sulla base degli art. 36-37 del testo unico DPR 380/2001 e s.m.i., previa idonea sistemazione del terreno perimetrale l'immobile, mentre la realizzazione di un piano in più (piano primo) non risulta sanabile, pertanto detto piano dovrà essere demolito.

### **13) STIMA**

La valutazione degli immobili oggetto della presente perizia è stata effettuata principalmente per confronto diretto con immobili simili della zona.

Le indagini di mercato svolte nella zona di Castellino Tanaro (CN), attraverso conoscenze dirette ed indirette hanno permesso di appurare i valori di compravendita di immobili simili.

I valori medi ottenuti attraverso l'indagine di mercato, sono poi stati raffrontati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, ottenendo così il più probabile valore di Mercato degli stessi.

In particolare si è tenuto conto dell'ubicazione, conformazione, destinazione, dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, stato di possesso, consistenza, presenza di vincoli, pesi e servitù.

Con riferimento ai Sub.5-6 Part.166 Fg.13 il valore unitario (€/mq.) attribuito è stato ottenuto tenendo in considerazione la presenza del Sub.1 Part.166 Fg.13 (b.c.n.c. destinato a cortile).

Si precisa che per fini pratici volti alla valutazione dei beni viene indicata la superficie; i valori finali determinati dovranno intendersi in ogni caso a corpo e non a misura.

LOTTO UNICO- Sub.5 Part.166 Fg.13

La superficie dell'unità immobiliare è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali esclusive, sommando alla superficie dell'abitazione, il 35% delle superfici delle cantine, il 35% del passaggio, il 35% del portico, il 35% degli sgomberi, il 25% dei balconi e scale esterne, il 35% dei locali c.t., il 35% del ripostiglio a piano secondo, il 15% del locale tecnico a piano secondo.

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq.</b>	<b>Totale € .</b>
Sub.5 Part.166 Fg.13	mq. 475	610,00	289.750,00

- Sub.6 Part.166 Fg.13

La superficie dell'unità immobiliare è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali esclusive.

Si precisa che la superficie del piano primo non è stata conteggiata in quanto non sanabile.

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq.</b>	<b>Totale € .</b>
Sub.6 Part.166 Fg.13	mq. 63	310,00	19.530,00

- Part.127 Fg.13***Appezamento di terreno ubicato in zona agricola.***

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq.</b>	<b>Totale € .</b>
Part.127 Fg.13	mq. 7.801	1,00	7.801,00

- Part.215 Fg.13***Appezamento di terreno ubicato in zona agricola.***

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq.</b>	<b>Totale € .</b>
Part.215 Fg.13	mq. 550	0,50	275,00

- Part.88 Fg.13**Appezamento di terreno ubicato in zona agricola.**

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq</b>	<b>Totale € .</b>
Part.88 Fg.13	mq. 4.724	0,50	2.362,00

- Part.21 Fg.13**Appezamento di terreno ubicato in zona agricola.**

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq</b>	<b>Totale € .</b>
Part.21 Fg.13	mq. 7.572	0,50	3.786,00

- Part.23 Fg.13**Appezamento di terreno ubicato in zona agricola.**

	<b>Sup. mq.</b>	<b>Prezzo €/mq</b>	<b>Totale € .</b>
Part.23 Fg.13	mq. 1.570	0,50	785,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA

## DIFFORMITA' CATASTALI:

Le spese per la regolarizzazione catastale di cui alla sezione DATI CATASTALI (DIFFORMITA' CATASTALI), vengono quantificate in €.0,00 in quanto si è provveduto all'aggiornamento catastale.

## DIFFORMITA' COMUNALI:

L'importo per la regolarizzazione delle difformità edilizie sanabili di cui alla sezione SITUAZIONE URBANISTICA (DIFFORMITA' EDILIZIE - SANABILITA') viene quantificato in circa €.9.000,00 di cui €.4.800,00 per sanzioni, oneri e diritti comunali, oltre €.4.200,00 per spese tecniche.

**SINTESI STIMA**

- Valore complessivo immobili ubicati in Castellino Tanaro (CN) censiti presso il Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.1-5-6 Part.166 Fg.13 e censiti presso il Catasto Terreni di Cuneo come Part.215-127-21-23-88 Fg.13 = €. 324.289,00

- Quota pignorata (1/1 della proprietà) = €.324.289,00

Correzioni di stima:

- Spese regolarizzazione Catastali €.0,00

- Spese regolarizzazione Comunali €.9.000,00

Totale spese da decurtare: €.9.000,00

- Valore finale dei beni oggetto di pignoramento ubicati in Castellino Tanaro (CN) censiti presso il Catasto Fabbricati di Cuneo come Sub.1-5-6 Part.166 Fg.13 e censiti presso il Catasto Terreni di Cuneo come Part.215-127-21-23-88 Fg.13 = €. 315.289,00 arrotondato a  
**€. 315.000,00**

**DIVISIBILITA':**

Considerata l'ubicazione e la conformazione degli immobili si espone quanto segue:

- gli immobili oggetto di procedura non risultano comodamente divisibili.

Tanto si doveva a compimento del mandato conferitomi.

*Rocca de' Baldi, 1 Ottobre 2022*

Il C.T.U.