
TRIBUNALE DI CUNEO
PROCEDURE IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 90/2022

Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Carlo Aprile
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. A1463
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 131
iscritto nel Registro dei Valutatori Immobiliari CEPAS al N. B01-451
C.F. PRLCRL76H09H727T- P. Iva 03582310045

con Studio in Saluzzo (CN) Corso Mazzini n. 34
Telefono: 0175277984
Cellulare: 3491642966
Fax: 0175232014
E-mail: carloap@tiscali.it
P.E.C.: carlo.aprile@ingpec.eu



**Beni in Paesana (CN), Via San Lorenzo n. s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento residenziale e relative pertinenze, il tutto sito nel Comune di Paesana in Via San Lorenzo n. s.n.c.
L'immobile in oggetto è ubicato nella Borgata San Lorenzo di Prato Guglielmo nella periferia meridionale del Comune di Paesana, all'interno di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra.
Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terra del fabbricato residenziale e si presenta suddiviso in: un locale cucina-soggiorno, una camera, un bagno, un balcone, e da un'area verde di proprietà esclusiva. Completa la proprietà un locale cantina ubicato al piano seminterrato dello stabile.
Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere sufficienti.

CLASSE ENERGETICA: G (Indice prestazione energetica globale = 351,1 kWh/m² anno).

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze ed i locali accessori, di circa mq **41,00**.

Presso il Catasto fabbricati, intestati a **XXXXXXXXXX**, risulta:

- **Foglio 53, particella 414, subalterno 76**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 3, superficie catastale 56 mq rendita catastale Euro 139,44.

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con il vano scala, corridoio comune, muro perimetrale ed altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	L'edificio si trova nella parte settentrionale della Frazione San Lorenzo di Prato Guglielmo del Comune di Paesana. Si accede all'immobile dal vano scala condominiale da Via San Lorenzo.
Caratteristiche zone limitrofe:	L'area circostante è a carattere principalmente residenziale. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Paesana e Sanfront.
Collegamenti pubblici:	Per i collegamenti ai mezzi pubblici è necessario spostarsi nei centri urbani limitrofi con mezzi propri.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**



- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 - Verbale di pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di CONDOMINIO LE BETULLE, contro XXXXXXXX a firma del Tribunale di Cuneo trascritto in data 28/07/2022 ai numeri 6121/4787, notificato in data 02/07/2022.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2.5. *Osservazioni:*
 - Non risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'articolo 2650 del Codice Civile, non essendo trascritte la successione del sig. XXXXXXXX, nato a Cerignola il 05/04/1942, deceduto in Chieri il 14/06/2017, né accettazioni espresse o tacite dell'eredità.
 - Dall'interrogazione dei sistemi informativi dell'Agenzia delle entrate, non risultano presentate dichiarazioni di successione per il sig. XXXXXXXX.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata durante il sopralluogo e la documentazione tecnica allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Paesana, non sono emerse difformità.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, non sono emerse difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (luce, pulizie, riscald., ecc.):	€ 616,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€2.843,30

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



XXXXXXXX proprietario dal 05/04/1982 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio SILVESTRI Tullio, sede Saluzzo (CN), Repertorio n. 10.181/4.215, registrato a Saluzzo (CN) in data 26/04/1982 numero 781 volume 224, trascritto a Saluzzo (CN) in data 05/05/1982 ai numeri 2527/2013.

Il sig. XXXXXXXX risulta deceduto in Chieri in data 14/06/2017; non risultano tuttavia trascritte nei Registri Immobiliari la relativa dichiarazione di successione né accettazione espresse o tacite dell'eredità.

Precedenti proprietari:

XXXXXXXX Costruttore

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Paesana risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 19/1973 del 06/03/1973**
Presentata da XXXXXXXX per "costruire un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione";
- **Licenza di costruzione n. 19/bis/1973 del 14/07/1973**
Presentata da XXXXXXXX per "ottenere la voltura della licenza edilizia n. 19 del 06/03/1973 e successive modifiche del 24/05/1973, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazioni.";
- **Certificato di Abitabilità del 10/06/1975**
- **Concessione Edilizia n. 157 del 30/10/1980**
Presentata da XXXXXXXX per "ristrutturazione interna di fabbricato con cambiamento della consistenza del n° delle unità immobiliari".
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 451 del 02/03/2004**
Presentata da XXXXXXXX per "opere abusive".
- **Certificato di Abitabilità n. 451 del 02/03/2004**

Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento residenziale e relative pertinenze, il tutto sito nel Comune di Paesana in Via San Lorenzo n. s.n.c.

L'immobile in oggetto è ubicato nella Borgata San Lorenzo di Prato Guglielmo nella periferia meridionale del Comune di Paesana, all'interno di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terra del fabbricato residenziale e si presenta suddiviso in: un locale cucina-soggiorno, una camera, un bagno, un balcone, e da un'area verde di proprietà esclusiva. Completa la proprietà un locale cantina ubicato al piano seminterrato dello stabile.

Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere sufficienti.

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze ed i locali accessori, di circa mq **41,00**.

Presso il Catasto fabbricati, intestati a XXXXXXXX, risulta:

- **Foglio 53, particella 414, subalterno 76**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 3, superficie catastale 56 mq rendita catastale Euro 139,44

Destinazione urbanistica:

L'immobile oggetto di perizia risulta ricompreso in area denominata **R1 "residenze ordinarie con relative pertinenze"**.

Calcolo della superficie commerciale (o superficie netta equivalente):



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (appartamento)	Sup. reale netta	mq 41,00	1,00	mq 41,00
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (balcone)	Sup. reale netta	mq 5,70	0,25	mq 1,42
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (area esterna)	Sup. reale netta	mq 25,00	0,15	mq 3,75
Piano interrato (F. 23, part. 139, sub. 61) Locale destinato a cantina	Sup. reale netta	mq 4,80	0,35	mq 1,68
	Sup. reale netta	mq 76,50		mq 47,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: pilastri cemento armato

Solai: tipologia: solai in latero-cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale: legno, vetro singolo

Infissi interni: tipologia: porte a battente in legno

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia;

Fognatura: recapito: rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale

Termico: tipologia: riscaldamento con impianto a radiatori; generatore di calore centralizzato alimentato a gasolio; produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.

Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Metodo Sintetico-Comparativo" il quale si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con dei coefficienti di merito relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni intrinseche, estrinseche, di mercato e di stato manutentivo complessivo.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN)
 Comune di Paesana (CN) – Ufficio Tecnico
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione immobile**A. Appartamento (per uso abitazione e locali accessori)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo effettuato in base alla Superficie equivalente (c.d. Superficie commerciale):

Destinazione	Superficie reale netta	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (appartamento)	mq 41,00	1,00	mq 41,00
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (balcone)	mq 5,70	0,25	mq 1,42
Piano terra (F. 53, part. 414, sub. 76) Locali destinati ad abitazione (area esterna)	mq 25,00	0,15	mq 3,75
Piano interrato (F. 23, part. 139, sub. 61) Locale destinato a cantina	mq 4,80	0,35	mq 1,68
	mq 76,50		mq 47,85

Il calcolo della Superficie equivalente (c.d. Superficie Commerciale) è stato redatto ai sensi della Norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n.138/98 (Allegato C).

- Valore immobile:	€ 28 000,00
- Valore complessivo intero:	€ 28 000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 28 000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Immobile	mq 47,85	€ 28 000,00	€ 28 000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4 200,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 2 843,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.956,70

ARROTONDATO AD € 21 000,00 (EURO VENTUNOMILA/00)

9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo considerata la posizione dell'immobile, lo stato di vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato. Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali contribuiscono ancora a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.

Saluzzo, li 5 gennaio 2023

Il Perito
Ing. Carlo APRILE

