

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura Esecuzione Immobiliare nr. 49/2023 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Natalia Fiorello, con Provvedimento in data 30/05/2023, ha assegnato al sottoscritto l'incarico di procedere all'espletamento delle operazioni peritali per rispondere al quesito di cui al modulo in uso presso l'Ufficio; incarico che il sottoscritto ha dichiarato di accettare prestando il giuramento di rito in data 30/05/2023;
- che in base alle risultanze degli accertamenti e verifiche compiuti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Cuneo e Mondovì e dalle consultazioni degli atti amministrativi



depositati nell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Ceva, nonché dalle informazioni assunte in loco relativamente ai beni in esame e da quanto riscontrato sulle località, il sottoscritto si è posto in grado di riferire quanto segue.

Punto 1

Agli atti depositati nel fascicolo della procedura Es. n. 49/2023 R.G., ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in Cancelleria del Tribunale di Cuneo, gli immobili oggetto della procedura risultano quelli descritti nei seguenti documenti:

1. Nota di trascrizione Atto di pignoramento immobili in data 07/04/2023 - Repertorio n. 831, trascritto a Mondovì il 12/05/2023 al n.3814 Reg. Gen. e al n. 3200 Reg. Part.
2. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario (art. 567, 2° comma, come novellato dalla L. 302/98) - del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia in data 16 maggio 2023.

Con riferimento a tale documentazione, lo scrivente ha compiuto le necessarie operazioni peritali espone nella presente relazione, al fine di rispondere ai quesiti di cui al modulo in uso presso l'Ufficio in espletamento dell'incarico ricevuto dal signor Giudice.

Punto 2

**a) Beni oggetto della procedura,
descritti nell'atto di pignoramento trascritto a Mondovì il
12/05/2023 al n.3814 Reg. Gen. e al n. 3200 Reg. Particolare**

Beni immobili in Ceva (CN):

A) in Catasto Fabbricati: proprietà per 1/1 intestata all'esecutato:

**Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15 - Categ. A/2 - Classe 2 - Vani 5 -
Piano S1-3 -sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 72;**

Osservazioni:



- *l'attuale descrizione catastale dei beni immobili oggetto della procedura, come dalle visure aggiornate che si allegano, risulta quella riportata al paragrafo: "Punto 3 - a)_Elencazione ed individuazione dei beni "*

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Lo scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Ceva, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare oggetto della procedura, è in grado di riferire quanto segue.

L'unità immobiliare in oggetto, censita a C.F. al Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15 in Corso Garibaldi n. 72, costituisce porzione di fabbricato urbano denominato "Condominio Domus" e costruito a nuovo, ultimato nel 1962 in base a Licenza Edilizia rilasciata nel 1960; la costruzione è stata dichiarata agibile nel 1962.

Dal confronto tra lo stato attuale ed il progetto municipale allegato alla Licenza Edilizia, si rilevano, per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, le seguenti difformità:

- a) Nella pianta tipo dei piani d'abitazione del progetto non risulta rappresentato il balcone esistente lato soggiorno e bagno;
- b) Lievi difformità nel posizionamento dei tramezzi interni conseguenti alla modifica della posizione della porta di accesso del locale soggiorno;
- c) Diverso posizionamento dell'apertura della finestra modificata in porta-balcone del soggiorno.

Variazioni di modesta entità comunque non suscettibili di modificare l'impostazione originaria dell'opera legittimamente costruita in base a progetto municipale approvato nel 1960. Inoltre:

- i) il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967;
- ii) L'unità immobiliare, di cui ci si occupa, non è stata interessata, successivamente, da interventi edilizi, opere di trasformazione



o mutamento , che richiedessero il rilascio di provvedimenti amministrativi.

In base a quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione edilizio urbanistica, in base alla normativa vigente in materia, relativamente all'unità immobiliare in esame, visto che le modifiche in oggetto non comportano variazioni di volumetria, sagoma, altezza, S.U.L, non essendo l'immobile vincolato, sono sanabili ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/01e s.m.i. mediante la Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria e comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro), con il versamento di un'oblazione dell'importo minimo di Euro 516,00 (fino ad un massimo di Euro pari ad 5.164,00) e contestuale di Denuncia in Sanatoria di Opere Strutturali ai sensi della Legge n. 1086 del 05.11.1971. A tale importo va aggiunto il costo della pratica di sanatoria, diritti di segreteria ecc. ammontante ad €. 1.000,00 oltre IVA e C.N.P.G., fatta salva diversa somma per l'oblazione sopra indicata, cioè complessivamente si possa indicare la somma quantificabile pari ad €. 1.600,00.

c) Identificazione catastale degli immobili

Beni immobili nel Comune di Ceva (CN)

in Catasto Fabbricati: proprietà per 1/1 intestata all'esecutato:

Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15 - Categ. A/2 - Classe 2 - Vani 5 - Piano S1-3 -sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 72 - Superficie totale mq. 77 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 73 - Rendita € 348,61; planimetria di u.i.u. in Comune di Ceva presentata al NCEU in data 31/01/1963, compilata da Geom. Giachello Ferdinando iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì.

alle coerenze:



- alloggio al piano terzo - in senso orario: Vano scala condominiale, Fratelli Michele e Vittorio, a tre lati vuoto su proprietà condominiale Fog. 26 - mapp. 364

- cantina al piano sotterraneo: corridoio condominiale, Ferrero Ignazio, muro perimetrale, Carlotto e Marengo.

d) Attestato di prestazione energetica

Beni immobili nel Comune di Ceva (CN)

Per l'unità immobiliare: intestata all'esecutato descritta a Catasto Fabbricati: **Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15**, ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/05, non è risultato che l'immobile sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Ai fini del trasferimento del bene, occorre provvedere alla redazione del certificato di Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da parte di tecnico abilitato certificatore e per la destinazione d'uso in atto e conforme alla categoria catastale attuale.

Punto 3

a) Elencazione ed individuazione dei beni

I beni immobili terreni e porzioni di fabbricati oggetto della procedura risultano così individuati e descritti al NCT e NCEU del Comune di Ceva, segnatamente:

- in Catasto Fabbricati: proprietà per 1/1 intestata all'esecutato:

Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15 - Categ. A/2 - Classe 2 - Vani 5 -

Piano S1-3 -sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 72 - Superficie totale

mq. 77 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 73 - Rendita € 348,61;

planimetria di u.i.u. in Comune di Ceva presentata al NCEU in data

31/01/1963, compilata da Geom. Giachello Ferdinando iscritta all'Albo

dei Geometri di Mondovì.

(a) Osservazione: si precisa che l'unità immobiliare di cui alla nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 12/05/2023 - nn.



3814/3200 risulta catastalmente soppressa dall'11/04/2013 - per allineamento mappe - ed attualmente identificata a Catasto Fabbicati del Comune di Ceva al Fog. 26 - Particella 364 - Sub. 15, - Classe 2 - Vani 5 - Piano S1-3 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 72 - Superficie totale mq. 77 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 73 - Rendita € 348,61;

(b) Particelle corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Ceva - Fog. 26 Particella 364;

(c) alla pratica di accatastamento del fabbricato urbano, di cui l'unità immobiliare è parte, non risulta l'allegato planimetrico della dimostrazione dei subalterni.

b) Descrizione dei beni
nel Comune di Ceva (CN)

A) in Catasto Fabbicati: proprietà per a 1/1 intestata all'esecutato:

Foglio 26 - Particella 364 - Sub. 15 - Categ. A/2

Trattasi di alloggio di civile abitazione sito al piano terzo del fabbricato urbano Condominio DOMUS di 4 piani fuori terra, oltre il piano seminterrato ed il sottotetto, sito nell'ambito del centro della città di Ceva in Corso Garibaldi n. 72, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere., locale servizi igienici e due balconi; superficie commerciale pari a circa mq. 63,78 alloggio e mq. 12,64 balconi; all'alloggio risulta annessa la cantina al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale, avente superficie commerciale pari a circa mq. 9,66.

Le condizioni attuali dello stato di conservazione dell'appartamento risultano in generale in discreto stato di conservazione, anche se le opere di finizione interne risultano principalmente originarie risalenti all'epoca di costruzione a nuovo dell'edificio: pavimenti interni in piastrelle di marmo con rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica (cucina e bagno), i serramenti esterni delle finestre e porte - balconi sono in legno a lavorazione semplice con vetri semplici e dotati di avvolgibili tipo tapparelle; gli impianti tecnologici principali:



impianto elettrico, rete delle tubazioni dell'impianto idrico-sanitario e del riscaldamento richiedono opere di riqualificazione e di adeguamento alla normativa vigente onde poter ottenere la loro certificazione ai sensi della Legge 46/90. In particolare e per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento a radiatori esso risulta collegato all'impianto centralizzato condominiale, questi bisognose di opere di adeguamento previste nel progetto all'uopo già discusso nell'ultima assemblea condominiale.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore con fermate ai ripiani delle rampe della scala condominiale.

c) Stato di possesso degli immobili

Attualmente, cioè alla data del sopralluogo congiunto dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato dal Giudice ed il sottoscritto ctu, l'alloggio non risulta occupato. In fatti per accedere all'interno dei locali alloggio e cantina, si è reso necessario l'accesso forzoso, e di cui è stato redatto il relativo verbale delle operazioni dell'accesso compiuto.

Il portoncino d'accesso alla scala condominiale è stato aperto dall'incaricato dell'amministratore del condominio Geom. Gianni Canavese con studio in Ceva, Via Marengo.

d) Iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998 ed ai fini dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Nicolò Tiecco di Perugia in data 16/05/2023, depositata negli atti del fascicolo della procedura e dall'ispezione ordinaria compiuta dal sottoscritto presso l'Ufficio dell'Agenzia Territoriale di Cuneo in data 12.06.2023- Prot. di richiesta CN 67796 del 2023, ispezione n. CN 67798/3 del 2023, ai fini dell'aggiornamento della situazione (periodo informatizzato dal



29/10/1997 al 09/06/2023), risultano trascritte nei Registri Immobiliari le seguenti formalità:

Beni immobili nel Comune di Ceva (CN)

1) Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 23.06.2011 al n. 679

Reg. Particolare ed al n. 5108 Reg. Generale - di € 161.875,00

(capitale € 80.937,17) a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], in virtù atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Parisi Giacomo di Ceva in data 15.06.2011 - rep. N. 263232 - raccolta N.11444.

N.B. nella sezione D - Ulteriori informazioni - a pag. 7 della nota, risulta: "Formalità pregiudizievoli: ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 10/12/2003 ai numeri 1415/9633, per euro 140.000,00 a favore [REDACTED] nascente da contratto di mutuo per euro 70.000,00 a rogito del Notaio Paolo Viglino di Ceva in data 4/12/2003 - repertorio N. 8.809 /4.531, registrato a Mondovì in data 6/12/2003 al numero 173, Serie 1T in corso di annotamento di avvenuto giusta il comparente dichiara."

ANNOTAZIONE in data 08/03/2012 al n. 130 Reg. Particolare ed

al n. 1785 Reg. Generale alla formalità dell' *ISCRIZIONE* ipoteca volontaria in data 23.06.2011 al n. 679 Reg. Particolare ed al n. 5108 Reg. Generale, in forza di Atto di rettifica atto notarile pubblico a rogito Notaio Parisi Giacomo di Ceva in data 08.02.2012 - rep. N. 263235 - raccolta N. 11578

2) Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare presentata in data

12.05.2023 trascritta al n. 3200 Reg. Part. - n. 3814 Reg. Generale -

a favore di [REDACTED] [REDACTED]



██████████ contro ██████████
██████████
██████████,

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo, codice fiscale 80010890046, in data 07/04/2023 - Rep. 831.

La formalità grava sui beni oggetto della procedura sui beni oggetto della procedura, in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione.

e) Spese condominiali - Regolamento di Condominio

Nella riunione dell'assemblea ordinaria condominiale - Condominio DOMUS in Corso Garibaldi n. 72 - in data 28/07/2023 sono stati approvati il rendiconto delle spese ordinarie anno 2022/2023 con il riparto ed il preventivo ordinario spese di esercizio anno 2023/2004 con relativo riparto. "Dalla Tabella Consuntivo ripartizione anagrafica/unità risulta "totale spese Euro 2.624,49"; "saldo esercizi precedenti Euro -5.273,56". "Dal Prospetto raggruppate per anagrafe: Totale preventivo Euro 3.266,46"; "Saldo esercizi precedenti Euro -7.898,05". Nel corso della gestione 22/23 è stato necessario l'intervento da parte del consulente legale per il recupero dei debiti morosi. Le Pratiche sono avviate e stanno procedendo per il recupero di quanto spettante a favore del condominio.

Quale spesa straordinaria, dalla relazione di accompagnamento al rendiconto della gestione anno 2022/2023, risulta che occorre procedere a lavori di riqualificazione ed adeguamento centrale termica condominiale. L'Assemblea in data 28/07/2023 ha ritenuto di soprassedere. Da ripartirsi la spesa per il progetto quantificata in euro 2.000,00 più IVA e Cassa Previdenziale.

Millesimi di proprietà: 31,00; 36,000 scale - 30,00 riscaldamento inv.

Si allega copia del Regolamento del Condominio "Domus", in Ceva Corso Garibaldi



f) Provenienze dei beni

Provenienze beni immobili siti nel Comune di Ceva (CN)

Con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Parisi Giacomo di Ceva in data 15.06.2011 -Repertorio n. 263231 - Raccolta n. 11443, trascritto presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 23/06/2011 - Reg. Part. 3956 e Reg. Gen. 5107, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di proprietà bene personale, ha acquistato la piena proprietà dell'intero dell'unità immobiliare - sita in Ceva (CN), Corso Giuseppe Garibaldi n.72, censito a Catasto Fabbricati al Fog. 26 - Particella 364 - Sub. 15 - [REDACTED]

[REDACTED]
al [REDACTED]
[REDACTED], i beni sono pervenuti con atto di compravendita rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva in data 4.12.2003 - Repertorio N. 8808 - Raccolta n. 4530, trascritto presso l'Agencia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 10/12/2003 - Reg. Part. 7267 e Reg. Gen. 9632, [REDACTED]

[REDACTED]
alla [REDACTED]
[REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Mondovì in data 11.03.1998 - Rep. N. 126, trascritto presso l'Agencia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 18.04.1998 - Reg. Part. 1911 e Reg. Gen. 2282.

g) Pratiche edilizie - abitabilità



L'unità immobiliare in oggetto costituisce parte dell'immobile denominato condominio Domus, costruito a nuovo negli anni '60, in base al progetto municipale allegato ai provvedimenti amministrativi rilasciati a norma delle leggi urbanistiche e regolamenti edilizi vigenti all'epoca e secondo procedure di polizia locali comunali, infatti all'Ufficio Tecnico Comunale di Ceva risultano conservati i seguenti atti:

- Domanda al Sindaco di concessione di Licenza per nuova costruzione - presentata in data 03/11/1960 con Prot. N. 5063 - dal Sig. Geom. Giachello Ferdinando - per costruire nuovo edificio ad uso Condominio su terreno in località Corso Garibaldi - Ceva; pratica esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/02/1961 - Verb. N. 3;
- Dichiarazione in data 14/05/1964 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva da cui risulta che: 1) il Geom. Giachello Ferdinando ha costruito un nuovo fabbricato ad uso abitazione in Corso Garibaldi; 2) che i lavori sono stati iniziati in data 30/10/1960 ed ultimati in data 30/01/1962; 3) Da parte della Prefettura di Cuneo, con decreto n. 14541 Div, 4° in data 23/03/1962 è stata rilasciata la "Licenza d'uso"; 4) Da parte di questo Comune è stata concessa l'autorizzazione di abitabilità in data 09/04/1962; 5) Il suddetto fabbricato non ha le caratteristiche di lusso.
- Certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco di Ceva in data 09/04/1962 relativo alla nuova costruzione del fabbricato in località Corso Garibaldi n. 70 (mappale n. 511/364 del Comune di Ceva) adibito a "abitazione civile ed albergo", di proprietà di diversi condomini; E' abitabile dal giorno 10/04/1962.

h) Valutazione complessiva dei beni

Criteria di stima



Nella ricerca e determinazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, sono stati, prioritariamente, assunti valori di riferimento che per beni simili alla fattispecie si riscontrano nell'attività del mercato immobiliare normalmente praticato in zona e nel contesto urbanistico in cui effettivamente si trovano, considerate le prerogative, il grado di appetibilità degli immobili, le consuetudini normali di compravendita, ecc..., onde evitare fenomeni speculativi e rispettare la condizione dell'ordinarietà imprenditoriale normale nel giudizio di stima che si ritiene doversi esprimere.

Successivamente e prima di svolgere gli opportuni calcoli si è proceduto ad una comparazione dei parametri tecnici ed economici con riferimento all'effettiva consistenza ed entità del bene economico in specie, ciò per tenere in considerazione le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Aggiunte e detrazioni rapportate alle medie ponderali delle valutazioni parametriche individuate, sono state opportunamente tenute in considerazione per gli opportuni adattamenti alla fattispecie. Tra questi si ricordano: l'età dell'immobile, il grado di finizione, le condizioni oggettive di conservazione e manutenzione del bene, il grado di fruibilità e la disponibilità.

In particolare nell'ambito dei metodi canonici proposti dalla dottrina dell'Estimo circa la valutazione più probabile di mercato per beni simili alla fattispecie, per la stima in oggetto si è compiuta l'analisi economico-estimativa dei seguenti principali parametri tecnici ed economici: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Valutazione

a) - Superficie utile convenzionale di calcolo:



mq. 63,78 (alloggio) x1,00 + mq. 12,64 (balconi) x 0,50 + mq. 9,66 (cantina) x 0,20 = mq. 72,03

b)- Coefficiente di vetustà: 0,70 (riferimento dichiarazione agibilità anno 1962)

c) Coefficiente in funzione dello stato attuale di conservazione e manutenzione: 0,8250

d) - Prezzo unitario medio di mercato (a nuovo): € 1.000,00 al mq.
pertanto, svolgendo il calcolo si ottiene:

e) Superficie convenzionale totale dell'unità immobiliare:
mq. 72,03

f) Prezzo medio unitario più probabile di mercato:
 $€ 1.000,00 \times 0,70 \times 0,8250 = € 577,50$ al mq.

Calcolo riassuntivo:

coerentemente ai dati oggettivi esposti, si ottiene:

$€ 577,50$ al mq. x mq. 72,03 = € 41.597,33

A dedurre le spesa presunta, verosimilmente determinata in base alle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale per la regolarizzazione edilizia ed il successivo aggiornamento della scheda catastale dell'unità immobiliare, pari ad € 1600,00

Valore di stima

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto, ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica, la somma pari ad **€ 40.000,00** quale valore attuale più probabile di mercato del bene nelle condizioni oggettive dello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della stima.

i) Allegati

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto
- Planimetria dell'alloggio e della cantina
- Visura catastale aggiornata
- Scheda planimetrica catastale



- Aggiornamento ispezione ipotecaria
- Nota trascrizione regolamento di Condominio

Quanto sopra esposto è ciò che il sottoscritto si è in grado di riferire in risposta all'incarico ricevuto dal Signor Giudice in data 30/05/2023. Lo scrivente rimane a disposizione del Signor Giudice per ogni ed eventuale chiarimento in merito a quanto riferito.

Mondovì, lì 24 Settembre 2023

Il Ctu

Arch. Luciano Marengo

