

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE/EE.II.

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DIVISIONALE a cura del C.T.U. Geom. _____, nel
CONTENZIOSO CIVILE Numero di Ruolo generale: **3806-2019 R.G RIUNITA CON N.3576-2019**
ENDOEXECUTIVA, promossa da _____, quale mandataria con rappresentanza di
_____ - C.F.: _____ - P.IVA: _____ corr. in _____, (già
_____ con sede in _____, Via _____, ex creditore procedente
nella correlata ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 318/2016 RGE, contro
Codicefiscale: _____, _____, quale comproprietaria
(esecutato)

INCARICO

All'udienza del 18 maggio 2021 il sottoscritto Geom. _____, con studio tecnico professionale in
_____ (CN), n. _____, email: _____, PEC:
_____, tel/fax _____, veniva nominato per procedere nell'incarico di redigere
un nuovo progetto divisionale, tenuto conto degli aggiornamenti catastali susseguiti all'istanza di sanatoria
depositata per la regolarizzazione dei beni immobili oggetto di stima originaria.

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. Geom. _____, ricevuta nomina in data 22.10.2020, ha proceduto nella
regolarizzazione dei beni immobili peritati dal precedente C.T.U. Geom. _____, allo scopo di dar
luogo al progetto divisionale approvato dalle parti (Soluzione 2 indicata in perizia dal succitato precedente
C.T.U. Geom. _____), attraverso la redazione e conseguente presentazione presso l'Ufficio Tecnico
del Comune di Caramagna Piemonte, sezione Sportello Unico Edilizia Privata (SUE), di istanza in Sanatoria n.
2021/7, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria prot. n. 2021/01237 del 17.02.2021.
Successivamente veniva redatta e depositata istanza finalizzata al frazionamento/distaccamento della
porzione individuata all'interno del Progetto divisionale di riferimento (soluzione 2), attraverso
Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 2021/01671 del 04.03.2021. Infine si è provveduto
a dar luogo alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) prot. n. 2021/02521 del 06.04.2021 e relativo
aggiornamento catastale delle unità immobiliari componenti il fabbricato in oggetto, sito in Caramagna
Piemonte (CN), via San Sebastiano n. 94.

A seguito delle indicazioni previste dal punto 3.3.2 della Circolare 2/E del 2016 emessa dall'Agenzia delle
Entrate, originariamente limitate alle nuove costruzioni, ora estese alle dichiarazioni di variazione a
decorrere dal 01.07.2020, sono stati soppressi/creati e variati numerosi subalterni catastali. Tutto ciò
premesse al fine di procedere con l'individuazione dei beni immobili precedentemente stimati,
confermandone la valutazione economica originaria e specificando il loro aggiornamento di numero
identificativo catastale, così da agevolare le future operazioni di trascrizione.



AGGIORNAMENTO PROGETTO DIVISIONALE APPROVATO. ELENCO E DESCRIZIONE BENI

ELENCO BENI AGGIORNATI

- A. Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio locale uso magazzino-esposizione al piano terreno, caratterizzato da numerosi elementi divisorii interni per la delimitazione degli spazi e da porzione di locale deposito al piano primo, quest'ultimo di mq 77, 97. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al Catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 21 (ex sub. 5 e porzione di ex sub. 6)**, categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6).

- B. Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio locale uso esposizione al piano primo e locali ad uso ufficio o similari al piano terreno. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 22 (ex sub. 6)**, Categoria D/8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6).

- C. Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 16 (ex sub. 7)**, Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 15 (ex sub. 7)**, Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 24 (porzione di sottotetto)**, Categoria C/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6).

- D. Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 18 (ex sub. 8)**, Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 17 (ex sub. 8)**, Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 23 (porzione di sottotetto)**, Categoria C/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6).

- E. Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO :



Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 20** (ex sub. 9), Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 19** (ex sub. 9), Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 12** (porzione di sottotetto), Categoria C/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6).

VALUTAZIONE DI PERIZIA A FIRMA DEL PRECEDENTE C.T.U.

| Identificativo corpo | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---|------------------|--|
| Bene N° 1 | € 69.930,00 meno deprezzamento del 15%= €. 59.440,5 | 16,67% | € 11.655,00 meno deprezzamento del 15%= €. 9.906,75 |
| Bene N° 2 | € 375.830,00 meno deprezzamento del 15%= €. 319.455,5 | 16,67% | € 62.638,31 meno deprezzamento del 15%= €. 53.242,56 |
| Bene N° 3 | € 114.801,00 meno deprezzamento del 15%= €. 97.580,85 | 16,67% | € 19.133,49 meno deprezzamento del 15%= €. 16.263,47 |
| Bene N° 4 | € 72.879,00 meno deprezzamento del 15%= €. 61.947,15 | 16,67% | € 12.146,50 meno deprezzamento del 15%= €. 10.324,52 |
| Bene N° 5 | € 62.169,00 meno deprezzamento del 15%= €. 52.843,65 | 16,67% | € 10.361,50 meno deprezzamento del 15%= €. 8.807,28 |
| Valore di stima quota esecutato = (valore totale compendio di € 695.609,00 x la quota del 16,67% = | | | € 115.934,80 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| detrazione deprezzamento per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato | 15,00 | % |

Totale Valore finale di stima Quota di 1/6 con Deprezzamenti = (€ 115.934,80 - 15%)= € 98.544,58



CONSIDERAZIONI FINALI SULL'AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DIVISIONALE

Analizzate le unità immobiliari in oggetto, verificati i valori assegnati dal precedente C.T.U. Geom.

si ritiene opportuno di **non modificare le valutazioni immobiliari originarie** in quanto le pertinenze assegnate, sia esclusive che comuni, **risultano non essere compravendibili singolarmente ed autonomamente, ovvero prive di significative caratteristiche estrinseche ed intrinseche, vengono considerate all'interno della quota percentuale di incidenza nel valore espresso al mq commerciale per i singoli beni.** Il succitato elenco di immobili numerati viene aggiornato sulla base dei nuovi identificativi catastali assegnati in sede di aggiornamento catastale per presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), di cui riferimento in premessa, sviluppata allo scopo rendere concluso in forma completa il processo di sanatoria e frazionamento immobiliare, così come previsto dalla soluzione n. 2 di lotizzazione approvata.

SOLUZIONE 2 di LOTTIZZAZIONE (APPROVATA DALLE PARTI) AGGIORNATA;

Assegnazione all'Esecutato () di tutto il Bene N° 1 (elenco beni aggiornati) - Magazzino ubicato a Caramagna Piemonte (CN) Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO (al NCEU Foglio 17 n. 199 sub 21 (ex sub. 5 e porzione di ex sub. 6) di Valore complessivo da porre in vendita a € 115.934,80, con valore deprezzato per "vizi occulti e altro" pari ad € 98.544,58.

Assegnazione dei restanti Beni N° 2,3,4 e 5 agli altri comproprietari:

per la Quota di 2/9 della piena Proprietà (o altra quota che il Giudice decreterà)

per la Quota di 2/9 della piena Proprietà (o altra quota che il Giudice decreterà)

per la Quota di 5/9 della piena Proprietà (o altra quota che il Giudice decreterà)

Cuneo, li 29 maggio 2021

L'Esperto: Geom.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Planimetrie di rappresentazione grafica del Bene N° 1 (sub. 21)*
- ✓ *Planimetrie catastali aggiornate*

