

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG ESEC. N°87/2023

Promotore: \

Esecutati: f ...



CORSO SOLERI N.11

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cuneo, gennaio 2024.

L'esperto incaricato:

Maddalena Pecollo, geometra



TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°87/2023 RG ESEC.

Giudice dell'esecuzione: Dottorssa NATALIA FIORELLO

La sottoscritta **MADDALENA PECOLLO**, geometra associata allo Studio Tecnico geom. Maddalena Pecollo e geom. Luigi Grossetti con sede in Peveragno, Via Roma n.16, perito incaricato dalla S.V., verificati i documenti agli atti, dopo aver effettuato il sopralluogo e, in tale occasione, un puntuale rilievo dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, effettuate le ricerche catastali e l'aggiornamento delle risultanze ipotecarie, richiesto ed ottenuto l'accesso agli atti presso l'Archivio storico del Comune di Cuneo, si dispone a riferire l'esito delle proprie attività nella relazione che segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto della procedura esecutiva è l'appartamento in Cuneo sito al piano rialzato dello stabile denominato Condominio Bisalta, al civico n°11 di Corso Soleri. All'appartamento sono pertinenti una cantina al 1° piano sotterraneo e un solaio al 5° piano fuori terra. L'accesso all'appartamento, posto a sinistra dell'ingresso, avviene dal vano scala condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina comunicante con il balcone, che si estende sino ad una delle camere ed aggettante sul cortile, due camere e bagno. Le condizioni di manutenzione sono mediocri e si ritiene che le particolarità costruttive e le rifiniture risalgano all'origine; l'unica variazione è costituita dall'eliminazione di un vano che è stato ceduto al proprietario del confinante negozio.

Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda è fornita da un bollitore elettrico ad accumulo collocato nel bagno. Il bagno è molto stretto, tanto che risulta difficoltoso passare nello spazio compreso tra la parete e la vasca da bagno; in un tratto è presente una controsoffittatura aperta. I serramenti esterni sono di legno con vetro semplice; dal lato cortile sono dotati di persiane mentre la finestra della camera dal lato strada è dotata di avvolgibile; quelli interni sono pure di legno con specchiatura a vetri stampati. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia nell'ingresso, nella cucina e nel



bagno, in parquet di legno nelle due camere. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 71.48 oltre a mq 8.29 del balcone. La cantina si trova in condizioni coerenti con l'epoca di costruzione pareti e pavimenti grezzi e porta grezza di legno. Ha una superficie lorda di mq 19,78. Il solaio si trova in condizioni pari a quelle della cantina, pareti da intonacare, porta grezza di legno, ed ha altezze limitate (minima m 0.36 massima m 2.33) ha una superficie di mq 19,44. Sull'esterno della parete verso il vano scale è riportata la scritta "E F gennaio 1925".

1.2) COERENZE

Dell'appartamento: ingresso-vano scala, spazio su cortile condominiale, altra unità immobiliare, spazio su Corso Soleri. Della cantina: scala e corridoio condominiali, altra unità immobiliare, terrapieno sottostante al cortile. Del solaio: vano scala e corridoio condominiali, altra unità immobiliare, spazio su cortile condominiale.

2) DATI CATASTALI/CONFORMITA'

L'immobile pignorato è individuato in Catasto dei Fabbricati al Foglio 90 particella 708 subalterno 113, categoria A/3 classe 3^a vani 4 Rendita catastale 237,57, Corso Marcello Soleri n.11 Piano T-S1-5. L'intestazione catastale risulta corretta e conforme ai titoli di provenienza.

La planimetria depositata in Catasto invece riportava alcune imprecisioni grafiche, pur non essendo stata realizzata alcuna opera, per cui si è reso necessario rilevare l'immobile e redigere la planimetria aggiornata. E' stata presentata una denuncia di variazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica, protocollo CN0175241 del 29/12/2023 in atti dal 02/01/2024 (175241.1/2024) ed attualmente i dati aggiornati sono i seguenti: **Foglio 90 particella 708 sub 113 Zona censuaria 1, Categoria A/3 classe 3^a, vani 4, Superficie catastale mq 80 escluse aree scoperte mq 78, Rendita catastale € 237.57 Corso Soleri n.11 Piano S1-T-5.**

L'intestazione risulta corretta, conforme ai titoli di provenienza

3) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

All'Esecutato e alla Comproprietaria l'immobile pervenne in dipendenza dell'apertura della successione del Signo. , apertasi il 08/03/2018, dichiarazione di



successione registrata a Cuneo il 06/06/2018 al n°715 Volume 9990/18, trascritta a Cuneo il 7/06/2019 ai numeri 5501/4320.

Al Signor F l'immobile pervenne: per la quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà in dipendenza dell'apertura della successione del Signor [redacted] apertasi il 16/06/1975, dichiarazione registrata a Cuneo al n°16 volume 742, trascritta a Cuneo il 27/01/1976 ai numeri 655/559; per la quota di $\frac{2}{4}$ di piena proprietà in dipendenza dell'apertura della successione della Signora I [redacted] apertasi il 22/02/2009, dichiarazione di successione registrata a Cuneo il 30/04/2009 al n°56 volume 1465/2009, trascritta a Cuneo il 14/07/2009 ai numeri 6912/5541. Riunione di usufrutto in morte di [redacted] voltura n°8568.1/2009 pratica CN0125571

4) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI

Iscrizione N°231, generale 2554, in data 17/03/2023, di ipoteca giudiziale di complessivi € 20.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo repertorio 252/2023 in data 17/02/2023

Oggetto: Quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Cuneo, Foglio 90 particella 708 subalterno 113

Soggetto a favore [redacted] nata ad [redacted]

Soggetto contro: [redacted] nato a [redacted]

Trascrizione N°6903, generale 8393, in data 28/08/2023, di verbale di pignoramento immobili repertorio 2303 in data 18/08/2023 dell'Ufficiale Giudiziario di Cuneo

Oggetto: Quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Cuneo, Foglio 90 particella 708 subalterno 113

Soggetto a favor [redacted]

Soggetto contro: [redacted] nato a Cuneo il [redacted]

In data 28/12/2023 la sottoscritta ha effettuato una visura ipotecaria di controllo da cui non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli.



5) STATO DI POSSESSO

L'immobile, già residenza della Comproprietaria, è occupato dall'Esecutato

6) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E COSTI DELLA SANATORIA

La costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono state eseguite le opere sottoelencate. La sottoscritta al fine di accertare l'esistenza di eventuali pratiche successive alla realizzazione originaria -risalente al 1920/1925-, in data 28/09/2023, ha inviato istanza di accesso agli atti all'Archivio Storico del Comune di Cuneo. Il successivo 5 ottobre ha potuto accedere all'Archivio e prendere visione delle pratiche fornite in visione. Sono emerse soltanto pratiche relative all'intero stabile mentre, relativamente alla proprietà pignorata non ne risultano.

- DIA protocollo N°13847 in data 16/05/2001 presentata per la tinteggiatura delle facciate dell'intero Condominio Bisalta. Dichiarazione di fine lavori protocollo n°34723 in data 12/12/2001 con allegato collaudo finale.
- Permesso di costruire N°0239 in data 16/09/2009 per l'installazione di nuovo elevatore oleodinamico semiautomatico nel vano scala del Condominio Bisalta in Cuneo, Corso Soleri n°11. Certificato di collaudo statico in data 15/07/2010 depositato presso il Comune di Cuneo il 19/07/2010 n.14/2010, Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 23/11/2010 e istanza di agibilità in data 23/11/2010 protocollo 20100066059 del 24/11/2010
- Sono inoltre state presentate due Comunicazioni di inizio lavori facoltativa: protocollo 201/49319 in data 06/07/2018 (tinteggiatura scala interna) e protocollo 2018/49317 in data 06/07/2018 (manutenzione impianto citofonico).

In relazione all'immobile oggetto di variazione non sono emerse pratiche, tuttavia, sono state eseguite opere per lo scorporo di un vano che è stato trasferito alla proprietà confinante. Le opere sono consistite nella chiusura della porta di comunicazione tra il locale ceduto ed il residuo appartamento. Per l'esecuzione del lavoro sarebbe stato necessario presentare una CILA, pratica che si dovrà presentare in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del Testo Unico dell'edilizia.



Il costo della pratica di sanatoria si può ipotizzare in complessivi **Euro 3.500,00** di cui Euro 1.000,00 quale sanzione ed Euro 2.500,00 quali diritti segreteria e spese tecniche.

7) PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha provveduto a far redigere dal geometra Luigi Grossetti, associato allo Studio Tecnico geometra Maddalena Pecollo e geometra Luigi Grossetti, la prevista certificazione energetica. L'Attestato di Prestazione Energetica N° 20232071250009 protocollo n°00000384/2024 in data 02/01/2024 certifica che la classe energetica dell'appartamento è "G". L'attestato non considera le pertinenze dell'appartamento in quanto non riscaldate. La certificazione è valida sino al 02/01/2034.

8) REGOLARITA' PAGAMENTO RATE SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta ha richiesto all'Amministratore del Condominio Bisalta, geometra Alberto Stecca, il rilascio di dichiarazione attestante la situazione contabile relativa alla proprietà eseguita.

Spese ordinarie: Alla data del 21/11/2023 risultano scadute e non versate n°3 rate relative al 2023 oltre al saldo della gestione precedente per complessivi € 2.946,73.

Riscaldamento: Alla data del 21/11/2023 risultano scadute e non versate n°2 rate relative al 2023 oltre all'importo di spesa straordinaria e al saldo della gestione precedente per complessivi € 2.467,79.

L'importo complessivo delle spese condominiali e di riscaldamento non versate ammonta a complessivi € 5.414,52.

9) STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare l'immobile pignorato, la sottoscritta ha operato una ricerca delle quotazioni del mercato locale, assumendo informazioni presso professionisti operanti nel settore, oltre a prendere visione delle offerte presso Agenzie immobiliari. Ha ristretto la ricerca alla zona centrale prossima all'immobile in oggetto e considerando



soltanto appartamenti posti al piano rialzato, piano notoriamente non particolarmente valutato. Ha visionato dodici offerte in vendita, N°3 di Vendo Casa, N°2 di La mia casa, n°1 per ciascuna agenzia: Obiettivo casa, Borgo vecchio immobiliare, Tempo casa, La base immobiliare, Immobiliare Nicolino, Gabetti, Colombero immobiliare. Tutti gli immobili visionati risultano in discrete/buone condizioni anche se con prestazione energetica molto bassa. L'immobile esecutato si trova in condizioni decisamente peggiori. Il prezzo unitario medio richiesto è risultato pari a € 1.373,00/mq.

Ha inoltre consultato la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, nella microzona catastale n.6, per le abitazioni di tipo economico (A/3) riporta un valore compreso tra € 1050,00 e 1.550,00 per mq. L'OMI considera uno stato conservativo "normale".

Elementi che incidono negativamente sul valore di mercato. - L'immobile oggetto di esecuzione si trova al piano rialzato di un palazzo, apprezzabile esteticamente, ma che si affaccia sul Corso Soleri, notoriamente percorso da traffico intenso. Il traffico intenso incide in particolare sui piani bassi, sia in termini di inquinamento atmosferico sia acustico. - L'appartamento si trova in cattive condizioni di manutenzione e necessita di un pesante intervento per migliorarne il confort abitativo. Si procede al calcolo della superficie commerciale considerando il 100% della superficie lorda dell'appartamento, il 30% della superficie del balcone e il 50% della superficie di cantina e solaio.

Calcolo della superficie commerciale

Oggetto	Superficie lorda	Superficie commerciale
Appartamento	71.48 mq	100% = 71.48 mq
Balcone	8,29 mq	30% = 2.49 mq
Cantina	19.78 mq	25% = 4.94 mq
Solaio	19.44 mq	25% = 4.86 mq
Totale	118.99 mq	83.77 mq

Se si considerano i prezzi unitari ricavati per immobili in condizioni "normali", la sottoscritta ritiene che tale importo sia da ridurre in considerazione delle opere necessarie per condurre alla normalità le attuali condizioni dell'immobile.

Assumendo la quotazione minima riportata dall'OMI pari d € 1.050,00/mq si otterrà:



mq 83.77 x € 1.050,00 = € 87.958,50

Considerando un costo di ristrutturazione dell'appartamento pari ad € 500,00/mq (sostituzione serramenti, rifacimento impianti, rifacimento bagno e pavimenti):

mq 71.48 x € 500,00/mq = € 35.740,00 Costo delle opere (minime) necessarie

Valore stimato al netto dei costi da sostenere: € (87.958,50 – 35.740,00) = **€ 52.218,50**

Al valore così ricavato dovranno essere detratti i costi di sanatoria, attualmente ipotizzati pari ad € 3.500,00, oltre all'importo dovuto al Condominio da quantificare al momento della futura vendita (attualmente pari ad € 5.414,52).

10) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

La sottoscritta, presa visione dell'istanza della Parte procedente con la quale si richiedeva di valutare la divisibilità dell'immobile si ritiene in grado di affermare quanto segue. In considerazione delle caratteristiche proprie dell'immobile la sottoscritta ritiene che non sia comodamente divisibile.

Quanto sopra esposto la sottoscritta riferisce a completamento dell'incarico assunto.

Peveragno, gennaio 2024.

Il perito incaricato

Maddalena Pecollo, geometra

ALLEGATI:

Documentazione fotografica

Pratiche edilizie

Contabile del Condominio Bisalta

Variatione catastale

Visure ipotecaria e catastale aggiornate

