

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2023

promossa da:

sede legale in -----

C.F. -----

contro:

C.F. -----

* * *

Giudice dell'Esecuzione: Dr. \ NATALIA FIORELLO

* * *

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA VOLTA A VALUTARE
IL VALORE DEI BENI IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI PAMPARATO (CN)**



MANDATO

Con ordinanza emessa il 26-04-2023 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. NATALIA FIORELLO, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Angelo DHO, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n° 397, con studio professionale in Montaldo di Mondovì (CN), Via dei Platani n° 9 affidandogli il seguente mandato:

QUESITO PER IL CTU

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 - d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;
3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:
 - L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
 - Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni,;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.
- Difformità Catastali

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;
 - La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 5. provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:
- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano... vani, sup. comm., ecc.) Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
 - ❖ Coerenze;
 - ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
 - ❖ Eventuali comproprietari;
 - ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),
 - ❖ Situazione urbanistica; Stato di possesso; Valore di stima.
6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia in forma cartacea ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;
7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.



9. Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.

10. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.

Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

* * *



Prestato giuramento con l'accettazione dell'incarico in data 08-05-2023

il giorno 17-05-2023 il tecnico sottoscritto effettuava un primo sommario sopralluogo con un incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino che aveva proceduto ad accedere ai locali oggetto della presente CTU e nominato custode giudiziario dei beni.

Nel sopralluogo, presso il Comune di Pamparato Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A, il sottoscritto, riscontrava che l'immobile risultava inutilizzato da diverso tempo, i locali risultano in condizioni abitative normali.

In data 18-05-2023 il sottoscritto CTU presentava la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato per avere copia delle pratiche edilizia e della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico;

in data 18-05-2023 il sottoscritto CTU presentava istanza all'Ufficio Tributi del Comune di Pamparato per avere la certificazione della situazione contabile e stato dei pagamenti relativo a TARI, TASI, ICI, IMU degli ultimi 10 anni.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al Piano Quarto, del Condominio denominato " Scoiattolo "

ed è così composta:

- Piano Quarto: ingresso, cucina con soppalco, camera, bagno, balcone, soffitta.

Il sottoscritto, Geom. Angelo DHO, effettuati i debiti sopralluoghi, gli accertamenti e i rilievi dell'intero immobile in oggetto sito nel Comune di Pamparato Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A, raccolti tutti i dati e le informazioni del caso, si è posto in grado di esporre la presente relazione di seguito riportata:

VERIFICA PRELIMINARE

A seguito della visura eseguita presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26-07-2023 ha riscontrato che esistono due ipoteche contro la Signora -----; a favore di:

- **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano

- C.F. 01255270157 iscritta il 25-11-1999 Reg. gen.7647 Reg. Part. 1062

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di € . 100.000,00

- **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano

- C.F. 01255270157 iscritta il 26-08-2019 Reg. gen.6248 Reg. Part. 695

Ipoteca di Rinnovazione di € . 51.645,69

* * *

PUNTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile in esame è sito nel Comune di Pamparato (CN) in Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A, Abitazione condominiale disposta su due piani – il tutto censito al A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo al Foglio n. 1 m.le 56, Sub. 63 (ex 22) Piano Quarto – Quarto Soppalcato e risulta così intestato:

- ----- - Proprietaria per 1/1
- ----- – Usufruttuario generale con diritto di accrescimento



LOCALIZZAZIONE ED ESTREMI CATASTALI:

Comune di PAMPARATO

Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A

A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo

Foglio n. 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22), piano 4°

Localizzazione P.R.G.C.: Zona B3 :

AREE DI RECENTE IMPIANTO AD ALTA DENSITA' DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO

L'oggetto della presente stima risulta essere una unità immobiliare posta al Quarto Piano – Mansardato all'interno di un Condominio denominato “ Scoiattolo “ disposto su 6 piani fuori terra.

Il Condominio “ Scoiattolo ” venne edificato nel 1975, l'edificio risulta realizzato con struttura portante in c.a. , tamponatura in laterizi e tetto con struttura portante in c.a. e manto in guaina bituminosa.

Le unità immobiliari poste al Piano Quarto mansardato, originariamente risultavano essere solamente 2; in fase di esecuzione dei lavori ne vennero realizzate n. 4 le quali furono successivamente regolarizzate mediante il Condonò Edilizio n. 1282/1986

Da un raffronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto si è riscontrata una difformità tra gli elaborati tecnici allegati alla Licenza di Costruzione n° 16/1975 ed al Condonò Edilizio n. 1282/1986 depositati presso il Comune di Pamparato e la reale situazione accertata all'interno dell'abitazione.

Le principali difformità riscontrate consistono in un diverso posizionamento della porta di ingresso all'unità immobiliare, nella realizzazione di un soppalco in legno posto nel locale cucina e la conseguente apertura di una modesta finestra verso l'esterno.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile mediante il vano scala condominiale

DOCUMENTI AUTORIZZATIVI

- Licenza di Costruzione n. 16 del 24-06-1975
- Abitabilità 29-05-1979
- Condonò Edilizio n. 349/86 in data 27-03-1986
- Condonò Edilizio n. 1282/86 in data 17-09-1986

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta così composta:

PIANO QUARTO

- | | | |
|----------------------|------------------------|-------|
| - Ingresso | superficie netta - mq. | 4,40 |
| - Soggiorno / Cucina | superficie netta - mq. | 13,90 |
| - Camera | superficie netta - mq. | 17,10 |
| - W.C. | superficie netta - mq. | 5,00 |
| - Balcone | superficie netta - mq. | 3,10 |
| - Soffitta inagibile | superficie netta - mq. | 12,80 |



PIANO QUARTO SOPPALCATO

- Soppalco superficie netta - mq. 6,20

- Superficie Netta	mq	46,60
- Superficie Balconi	mq.	3,10
- Superficie utile abitabile o agibile	mq	40,40
- Totale Superficie Commerciale	mq	50,00

Descrizione

L'accesso all'immobile è praticabile dal vano scala condominiale comune alle unità immobiliari poste dal Piano Terra al Piano Quarto.

L'unità abitativa, seppur inutilizzata da diverso tempo, i locali risultano in condizioni abitative normali.

Come riportato in precedenza l'immobile risulta sito al Quarto Piano all'interno di un Condominio denominato " Scoiattolo " disposto su sei piani fuori terra risalente all'epoca temporale del 1975.

L'Immobile presenta una struttura portante in c.a. , tamponatura in laterizi e tetto con struttura portante in c.a. e manto in guaina bituminosa.

I locali abitativi dell'unità immobiliare sono dotati di pavimenti in piastrelle in cotto,

Nel suo insieme l'immobile risulta in un buon stato conservativo; tutti i locali necessitano di interventi di tinteggiatura e la sostituzione o manutenzione di alcuni serramenti esterni.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato; l'edificio risulta allacciato all'acquedotto e fognatura comunale o consortile.

Essendo l'immobile inutilizzato da diverso tempo si rende necessaria una totale revisione degli impianti idrico, elettrico e termico.

* * *

PUNTO 2

DATI CATASTALI E CONFINI

L'immobile alla data del conferimento dell'incarico risultano censiti all' A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo nel Comune di Pamparato in Frazione Serra - Via Lorie n. 21/A.

CATASTO FABBRICATI

Foglio 1 Mappale 56 sub. 63 (ex 22),

Rendita Catastale: € 145,64; Via Lorie n. 21/A ; Piano: 4

Avendo riscontrato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, al fine della commercializzazione dell'immobile si rende necessaria la regolarizzazione presso all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo mediante la redazione di pratica Docfa in Variazione.



La Sig.ra -----, Usufruttuaria con diritto di accrescimento, risulta deceduta a ----- in data -----, pertanto si dovrà provvedere alla cancellazione dell'usufrutto generale con diritto di accrescimento con idonea domanda di voltura.

Relativamente al Signor ----- a seguito di verifiche presso i Comuni in cui aveva posto la propria dimora si è constatato che l'ultima residenza risulta essere nel Comune di -----, ma da tale territorio risulta irreperibile dal 6 ottobre 2015; conseguentemente non è dato sapere l'esistenza in vita o meno del Signor -----.

Descrizione confini:

L'unità immobiliare confina con il corridoio comune e i subalterni 19 e 21 e presenta due lati su vuoto cortile comune.

Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:

- ----- – Nuda Proprietaria per 1/1.
- ----- – Usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/1.

* * *

PUNTO 3

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA **Indicare e specificare i fabbricati licenziati e abusivi**

Comune PAMPARATO

A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo

Foglio 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)

In base agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato che l'immobile in cui è posto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti decreti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n° 16/75 in data 24-06-1975;
- Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 29-05-1979.

Successivamente sono stati presentati n. 2 Condoni Edilizi per regolarizzare difformità edilizie eseguite in fase di realizzazione e precisamente:

- Condono Edilizio n. 349/86 in data 27-03-1986.
- Condono Edilizio n. 1282/86 in data 17-09-1986.

DIFFORMITA' RICONTRATE

Da un puntuale raffronto tra i progetti autorizzati, le planimetrie catastali depositate presso l'A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati Cuneo e lo stato di fatto si è riscontrata una difformità tra gli elaborati tecnici allegati alla Licenza di Costruzione n° 16/1975 ed al Condono Edilizio n. 1282/1986 depositati presso il Comune di Pamparato e la reale situazione accertata nell'abitazione.



Le principali difformità riscontrate consistono in un diverso posizionamento della porta di ingresso all'alloggio, nella realizzazione di un soppalco in legno nel locale cucina e la conseguente apertura di una modesta finestra verso l'esterno.

Al fine di poter alienare l'immobile si rende necessario la regolarizzazione amministrativa di tali difformità mediante la predisposizione e presentazione della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare al Comune di Pamparato e successivamente la redazione del Docfa per l'aggiornamento della U.I. all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

* * *

REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito dell'autorizzazione del G.E. si è provveduto in data 08-06-2023 Prot. 2605 a presentare presso lo sportello dell'edilizia del Comune di Pamparato la pratica per il rilascio del P.d.C in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile – Pratica Edilizia N. 12/2023.

A seguito della richiesta del Comune di Pamparato in data 26-06-2023 con la quale si chiedeva il versamento di:

- Sanzione di €. 516,00
- Diritti di Segreteria €. 100,00

al fine della regolarizzazione e chiusura della pratica stessa; in data 10-07-2023 dal sottoscritto C.T.U. eseguiva il versamento di tale importo, a seguito di anticipo della somma da parte del creditore procedente; pertanto la pratica edilizia è da ritenersi completata e le difformità regolarmente sanate.

Il Comune di Pamparato ha rilasciato idoneo Permesso di Costruire in sanatoria N. 12/2023 - Prot. 3138/2023 del 10-07-2023. - Allegato D -

* * *

REGOLARITÀ CATASTALE

CANCELLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO

A seguito degli accertamenti effettuati presso A.d.E. Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo e presso A.d.E – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che risultava ancora l'intestazione della Signora ----- nata a ----- il ----- e deceduta a ----- il ----- - Usufruttuaria - ; pertanto si è provveduto ad eseguire la Riunione di Usufrutto mediante la Domanda di Voltura n. CN0087359 in data 19-07-202. - Allegato F -

VARIAZIONI CATASTALI

A seguito dei rilievi effettuati si è riscontrata una diversa conformazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione rispetto alla cartografia catastale, pertanto su incarico del G.E., si è provveduto ad effettuare presso A.d.E. Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo la variazione catastale Docfa da presentare all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

Pratica di Variazione Docfa approvato con Protocollo n. CN0101088 in data 28-08-2023 - Allegato E -



a seguito della presentazione delle pratiche sopra citate la nuova rendita catastale risulta essere la seguente:

Foglio 1 Mappale 56 sub. 63 (ex 22)

Categoria: A/2; Classe 2; Vani: 3,0; Sup. Catastale: mq. 52;

Rendita Catastale: € 145,64; Località Lorie n. 21/a; Piano: 4

* * *

URBANISTICA

Comune di PAMPARATO

A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo

Foglio 1 Mappale 56

Urbanisticamente l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade nel

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Pamparato in: Zona B3 :

AREE DI RECENTE IMPIANTO AD ALTA DENSITA' DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO

tali aree sono normate dall'Art. 16 delle norme di attuazione del P.R.G.

* * *

REGOLARITÀ PAGAMENTO TRIBUTI E TASSE COMUNALI

Comune di PAMPARATO

Foglio 1 Mappale 56 sub. 63

Da puntuale richiesta agli uffici tributari del comune di Pamparato l'attuale proprietaria risulta inadempiente da più anni al pagamento dei seguenti tributi comunali:

IMU; TARI; TASI; - già accertati - (dal 2012 al 2022) per un importo complessivo di circa €. 2644,12

IMU: (dal 2018 al 2023) per un importo complessivo di circa €. 1554,00

per un totale complessivo di €. 4198,12

* * *

PUNTO 4

STATO DETENTIVO DEL BENE E SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Dal sopralluogo eseguito in data 17-05-2023 con il Funzionario dell'I.V.G., nominato custode giudiziario dei beni dal G.E., e dai successivi sopralluoghi volti a rilevare la reale consistenza dell'immobile si è riscontrato che i locali risultano in condizioni abitative normali, seppur inutilizzato da diverso tempo.

* * *



PUNTO 5

CORRISPONDENZA DEI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI AI DATI EFFETTIVI

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali e dagli atti corrispondono a quelli effettivi.

I dati catastali relativi agli immobile sito nel Comune di Pamparato (CN), censito all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo - Catasto Fabbricati, Foglio 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)
risultano intestati come segue:

Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:

- ----- – Nuda Proprietaria per 1/1.
nata a ----- il ----- C.F. -----
residente a ----- in -----
- ----- – Usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/1.
nato a ----- il ----- C.F. -----;
residente : Irreperibile

A seguito delle visure eseguite in data 26-07-2023 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo, Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risultano le seguenti iscrizioni sulle sugli immobili siti nel Comune di Montaldo di Mondovì (CN), censito all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo - Catasto Fabbricati, Foglio 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)
ipoteche contro la Signora -----; a favore di:

Iscrizione contro la Signora ----- derivata da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano
C.F. 01255270157 iscritta il 25-11-1999 Reg. gen.7647 Reg. Part. 1062 di € . 100.000,00

Iscrizione contro la Signora ----- derivata da Ipoteca di Rinnovazione a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano
C.F. 01255270157 iscritta il 26-08-2019 Reg. gen.6248 Reg. Part. 695 di € . 51.645,69

Trascrizione contro la Signora ----- del 24-03-2023 derivata da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di CONDOMINIO “SCOIATTOLO” con sede in Pamparato
C.F. 93009570040 - Reg. Gen. 2323 Reg. Part. 1948 di € . 5.602,05

Le iscrizioni e le trascrizioni sopra riportate risultavano già presenti sul Certificato Ipotecario n. CN 46513 / 2023; nessuna ulteriore iscrizione o trascrizione è stata inserita dopo tale data come da ispezione ipotecaria in data 26-07-2023.

Entrambi i documenti vengono prodotti nell'Allegato C



Si da atto che a seguito della regolarizzazione dell'esatta conformazione dell'immobile mediante variazione Catastale per Ampliamento presso all'A.d.E. - Territorio Catasto Terreni e Fabbricati di Cuneo la nuova identificazione dell'immobile risulta essere

- **Catasto Fabbricati**, Foglio 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)

* * *

PUNTO 6

VERIFICA APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Dagli accertamenti risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (24-03-2023), ed a seguito dell'inserimento della Domanda di Voltura relativa alla Riunione di Usufrutto a seguito del decesso della Signora ----- gli immobili oggetto del presente procedimento appartengono alle persone sotto elencate nel rispetto dei propri diritti:

----- nata a ----- il ----- C.F. -----;

Nuda Proprietaria

----- nata a ----- il ----- C.F. -----;

Usufruttuario

* * *

VERIFICA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (24-03-2023), si attesta che a seguito della vendita non resteranno a carico dell'acquirente alcun vincolo.

* * *

VERIFICA VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (24-03-2023), si attesta che a seguito della vendita saranno regolarizzati e cancellati i seguenti vincoli:

- **Iscrizione** contro la Signora ----- derivata da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano
C.F. 01255270157 iscritta il 25-11-1999 Reg. gen.7647 Reg. Part. 1062
di € . 100000,00
- **Iscrizione** contro la Signora ----- derivata da Ipoteca di Rinnovazione a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.** con sede in Milano



* * *

PUNTO 7

INDICAZIONE DI DIRITTI O VINCOLI A FAVORE DI TERZI

Dagli accertamenti risulta che non esistono diritti reali a favore di terzi o altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

* * *

PUNTO 8

PROVENIENZA DEI BENI

A seguito delle visure eseguite in data 27-07-2023 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo, Sezione Staccata di Mondovì - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risulta che i beni sono pervenuti alla proprietà a seguito di:

- atto di donazione nuda proprietà del 19-01-1999 Rep. 67259 rogito Notaio Maccagno Giovanni con studio in Mondovì.

* * *

PUNTO 9

VALORE DEGLI IMMOBILI

Nella determinazione dei prezzi unitari sono state considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento, rumorosità e l'accessibilità dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili ad uso abitativo;
- la vetustà della costruzione;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive;
- le servitù gravanti sui beni oggetto della stima;

Nel calcolo delle superfici commerciali relative agli immobili, sono state considerate le misure interne dei vani a cui sono stati aggiunti gli spessori dei muri esterni e di quelli divisorii (tramezzi), la metà della superficie dei muri a confine con altre proprietà, la quota di 1 / 4 della superficie dei balconi e la quota del 15% dell'area giardino.

Nella determinazione del valore dell'immobile oltre ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare si è tenuto conto del reale valore di mercato praticato in zona per immobili con caratteristiche simili.

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo medio di mercato dell'immobile in esame, riferito alla data della presente perizia.



AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO

CATASTO FABBRICATI DI CUNEO

Comune di Pamparato (CN),

Foglio N. 1 Mappale 56 Sub. 63 (ex 22)

Cat.: A/2; Cl: 2; Vani: 3,0; Sup. Catastale: mq. 52; Rendita Catastale: € 145,64; Località Lorie n. 21/a; Piano: 4

Proprietà :

----- nata a ----- il -----

C.F. -----; Nuda Proprietaria per 1/1; - eseguita -

----- nata a ----- il -----

C.F. -----; Usufruttuario per 1/1;

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE

Euro 35.000,00 (trentacinquemilaeuro/00)

* * *

PUNTO 10

APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risultava dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica; su incarico del G.E. è stato predisposto idoneo attestato di prestazione energetica che si allega alla presente perizia come Allegato G

A disimpegno dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- Allegato A: Estratti di mappa, estratti P.R.G. Comune di Montaldo di Mondovì e Planimetrie fabbricato
- Allegato B: Relazione fotografica
- Allegato C: Visure ipotecarie, Visure e Schede Catastali
- Allegato D: Sanatoria edilizia
- Allegato E: Atto di aggiornamento Catastale
- Allegato F: Atto di Riunione di Usufrutto
- Allegato G: Attestato di Certificazione Energetica

Montaldo di Mondovì, li 15-09-2023

C.T.U.

Geom. Angelo Dho

firmato digitalmente

