

TRIBUNALE DI CUNEO

E.I. n. 03/2022

████████████████████
contro
████████████████████

e
████████████████████

Giudice FIORELLO Dott.ssa Natalia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: GIORGIS Geom. Cristiano
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 2277
iscritto all'Albo del Tribunale di SALUZZO al N.124
C.F. GRG CST 71A25 H727B- P.Iva 02687670048*

*con studio in Verzuolo Via Don Orione 16/C
telefono: 0175 86455
cellulare: 335 6611053*

e.mail: c.giorgis@isiline.it



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Giorgis Cristiano nato a Saluzzo il 25/01/1971, professionista con studio in Verzuolo (CN) Via Don Orione 16/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2277, è stato nominato esperto dal Giudice estensore Dott. Natalia Fiorello della presente procedura di esecuzione immobiliare n. 3/2022 promossa [REDACTED] contro [REDACTED].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva al sopralluogo visionando gli immobili ed eseguendo tutti gli accertamenti del caso.

L'accesso agli immobili in oggetto siti in comune di Busca (CN) alla Frazione Lemma è avvenuto in assenza [REDACTED], ed in presenza [REDACTED] durante il sopralluogo, il tecnico ha potuto effettuare attenta ed accurata ispezione dei luoghi, rilievi e misure del caso, fotografie, ecc.

Nel frattempo il tecnico scrivente ha effettuato tutti gli accertamenti del caso presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, in modalità telematica, per l'acquisizione delle visure, delle mappe catastali e delle planimetrie degli immobili in oggetto;
- presso gli archivi del Comune di Busca, per la verifica dei titoli edilizi inerenti gli immobili in esame, al fine di verificarne la regolarità urbanistica;
- la Conservatoria registri immobiliari ed ipoteche di Saluzzo, per la verifica delle formalità e dei titoli di acquisto nel ventennio.

Dopo gli accertamenti di cui sopra, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, il sottoscritto si pregia di esporre quanto segue.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con le mappe catastali.

Gli immobili sono siti nel comune di Busca (CN) alla Frazione Lemma, Borgata Ferreri e più precisamente comprendono:

- fabbricato e terreni agricoli.

Il tecnico scrivente ritiene che, ai fini di una più probabile vendita degli immobili, sia opportuno costituire un unico lotto.

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Busca (Codice B285) - Catasto dei Fabbricati

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	84	288		A/4	3	8 vani	€. 169,40

CATASTO TERRENI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Busca (Codice 285) - Catasto dei Terreni

N°	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Mq.	RD. €	RA. €
1	84	272		pascolo	1	2.516	2,08	0,65
2	84	274		Prato	3	2.192	5,09	6,23
3	84	330		Bosco ceduo	1	1.146	1,18	0,47



Intestazione degli immobili

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE

Comune di Busca (CN)– Frazione Lemma, borgata Ferrari, in zona periferica prettamente agricola/boschiva.

ACCESSO

L'accesso agli immobili è garantito tramite strada sterrata secondaria privata, pertanto l'accessibilità si ritiene appena sufficiente e limitata.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO:

Trattasi di fabbricato elevato su due piani fuori terra, il tutto così composto:

- al piano terreno da camera, cantina, tre locali ad uso sgombero, bagno esterno e tettoia;
- al piano primo da cucina, tre camere, bagno e balcone.

Il tutto misura una superficie commerciale pari a circa mq. 150.

Il perito precisa che ai fini della presente valutazione non sono conteggiate le superficie relative a lagno esterno ed alla tettoia posti al piano terreno, in quanto non regolari sotto il profilo edilizio urbanistico. Entrambi i locali, dovranno essere rimossi od oggetto di pratica di sanatoria. Sono presenti altre difformità meglio riportate al punto 6 - successivo.

Il fabbricato si trova in discrete condizioni e presenta struttura portante in muratura piena, solai in latero cemento, tamponature esterne intonacate e tinteggiate, piastrelle ceramica, rivestimenti interni intonacati e tinteggiati, tetto in legno con sovrastante copertura in tegole rosse, serramenti in legno, vetri semplici al piano. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico ed il riscaldamento è garantito da stufa a legna, e vi sono presenti radiatori a gpl 8 attualmente non utilizzati). Trattandosi di fabbricato posto nella zona collinare e periferica del comune non è presente la fognatura comunale.

TERRENI:

Trattasi di terreni agricoli che, ad eccezione del mappale n. 330, formano un unico corpo con il fabbricato su descritto, destinati a boschi incolti. Tutti i terreni, compreso anche il mappale n. 330, misurano una superficie complessiva pari a mq. 5.854 equivalenti a g.te piemontesi 1,53 circa.



4 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente PRGC gli immobili in oggetto ricadono in “area produttive agricole” normati dall’art. 29 delle NTA (P.R.G.C. delibera di C.C. n. 70 del 24/04/1986, approvazione Giunta Regionale n. 64-4468 del 04/03/1991).

5 – SPESE DI GESTIONE

Trattasi di fabbricati per i quali vi sono le normali spese di manutenzione, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle loro caratteristiche.

6– VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Con accesso presso gli archivi del Comune di Busca si sono effettuate ricerche in merito alla situazione urbanistica delle unità, con i seguenti esiti.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1/09/1967 e successivamente non sono stati rilasciati provvedimenti abilitativi.

Le difformità rilevate dallo stato dei luoghi rispetto a quanto catastalmente censite sono difformità interne sanabili con una sanatoria di complessivo importo pari ad €. 1.000,00. La tettoia dovrà essere rimossa in quanto struttura amovibile.

7 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Si è provveduto al reperimento delle planimetrie catastali (vedasi allegati) e sotto tale aspetto sono risultate le seguenti difformità:

- al piano terreno è stato costruito un piccolo wc sul lato ovest del fabbricato non indicato nella scheda catastale;
- al piano terreno sono state aperte due finestre “interne” tra la cantina ed il locale di sgombero e tra il succitato wc ed il locale di sgombero;
- al piano terreno è stato demolito un tramezzo interno nella camera ex cucina;
- al piano terreno il locale indicato come cantina è in realtà un bagno;
- al piano terreno è stata realizzata una tettoia amovibile con struttura in ferro sul lato nord-est del fabbricato non indicata nella planimetria;
- al piano primo è stata aperta una porta interna di collegamento tra camere;
- al piano primo è stata demolita parte della tramezzatura nella camera (ora cucina) di ingresso e realizzata una ulteriore per la formazione di nuovo bagno.

Il tutto per una spesa complessiva di regolarizzazione pari ad €. 2.000,00.



8 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

9 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici riguardanti gli immobili.

9.1 – VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE:

Gli immobili presentano difformità sotto il profilo edilizio - catastale, con un valore di costo complessivo pari ad € 3.000,00.

10 – ELENCO DELLE FORMALITÀ

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, i beni in oggetto risultano colpiti dalle seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/07/2010 numero di repertorio 22582/5070 a firma del notaio Podetti Diego, a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Importo capitale: Euro 75.000,00
Importo totale: Euro 150.000,00;

-Trascrizione nascente da Verbale di pignoramento immobili del 13/12/2021 numero di repertorio 2751 emesso dal Tribunale di Cuneo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED].

11 – PROVENIENZE

Gli immobili sono così pervenuti:

-atto di compravendita rogito notaio Gianangelo Rocca del 30/06/1993 rep. 42546, registrato a Saluzzo (CN) il 20/07/1993 al n. 766 serie 1v e trascritto il 05/07/1993 ai n.ri 4878/3704 ;
-atto di compravendita rogito notaio Podetti Diego del 22/07/2010 rep. 22581/5096, registrato ad Alba il 27/07/2010 al n. 2532 serie 1t, trascritto il 29/07/2010 ai n.ri 7537/5879;



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto e comparativo*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato - nell'applicazione del metodo estimativo - è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona e ritiene equo adottare il seguente valori unitario:

-abitazione	€/mq.	300,00
-terreni	€/mq.	1,00



VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobile	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	PREZZO TOTALE
abitazione	mq. 150	€/mq . 300,00	€ 45.000,00
Terreni	mq. 5.854	€/mq. 1,00	€ 5.854,00
VALORE TOTALE			€ 50.854,00

Alla luce delle considerazioni su esposte si ottiene un potenziale valore di mercato degli immobili in oggetto di € 50.854,00.

Tale importo verrà decurtato delle spese di regolarizzazione edilizie e catastali di importo complessivo quantificabile in €. 3.000,00, ed ulteriormente ridotto del 15%, determinando così il valore finale di mercato dell'immobile in cifra di arrotondamento pari ad **40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)**.

Questo è quanto il tecnico è in grado di relazionare in merito all'incarico assunto.

Verzuolo, lì 13/06/2022

IL TECNICO

GIORGIS geom. Cristiano

ALLEGATI:

- 1 – Documentazione fotografica;
- 2 – Visure ipotecarie;
- 3 – Estratto di mappa e di Prgc;
- 4 – Provenienze;
- 5 – Visure catastali e schede planimetriche;
- 6 – Allegato "A".

