

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Viale Marco Spirito, nel Fallimento 36/2018 - 



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Schema riassuntivo Fallimento 36/2018 - [REDACTED]	11
Lotto Unico - [REDACTED]	11



INCARICO

In data 13/12/2018, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email [REDACTED] PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Trento e Trieste n. 10, piano T-2

DESCRIZIONE

La valutazione riguarda un'appartamento con autorimessa.

L'appartamento è sito al piano secondo ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano terreno.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

CONFINI



A Nord vuoto su corsia carrabile; a Est scala comune e altra ditta; a Sud vuoto su area verde comune; a Ovest vuoto su via Trento e Trieste.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	108,50 mq	1,00	108,50 mq	3,00 m	2
Balconi	0,00 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	2
Cantina	0,00 mq	10,10 mq	0,20	2,02 mq	2,70 m	T
Autorimessa	0,00 mq	24,30 mq	0,60	14,58 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	19	7		A2	1	5,5 vani	119,00 mq	355,06	T-2	
	31	19	2		C6	3	20 mq	25,00 mq	81,6	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: si rilevano lievi modifiche interne all'appartamento e apertura di una finestra, che non variano la consistenza dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Si rileva la presenza di parti comuni, quali (a titolo esemplificativo e non esaustivo) scale, atrio, corridoi e disimpegni, corsia carrabile, aree cortilizie.

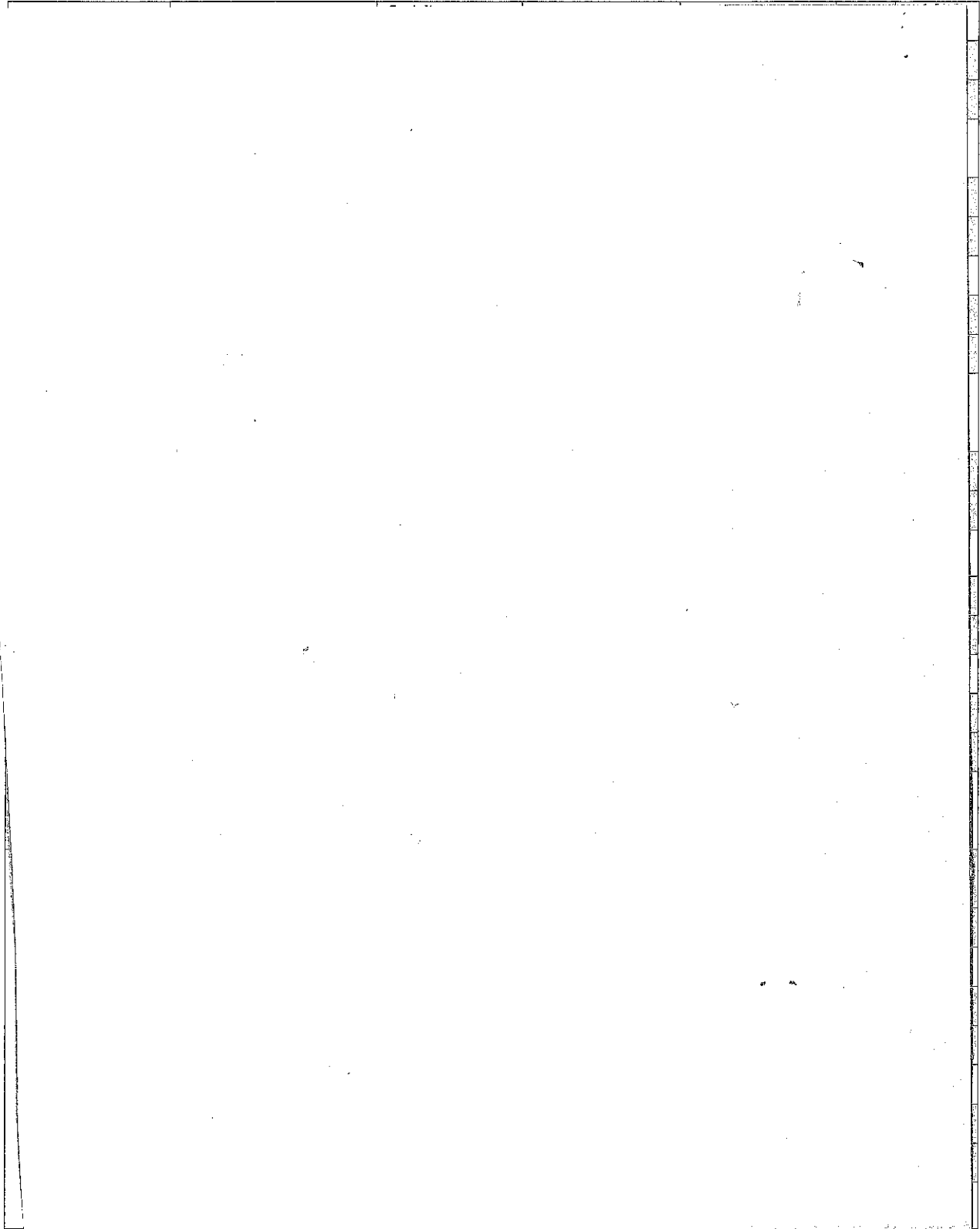
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che la strada di accesso (via Trento e Trieste) è catastalmente parte del sèdime del fabbricato in oggetto, detta porzione di terreno è di fatto utilizzata per l'accesso e il recesso a varie proprietà contermini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da calcestruzzo armato, con solai in laterocemento. Il tetto è in laterocemento e la copertura è costituita da tegole. I muri perimetrali e i tramezzi sono in laterizio. Le rifiniture sono di buona fattura. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice, mentre quelli interni sono in legno con specchiatura in vetro. I pavimenti sono in parquet, pietra naturale o piastrelle. I sanitari sono di tipo corrente. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano; gli impianti tecnologici risultano da verificare per la conformità alla normativa vigente.





Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;

Viste le visure ipotecarie, risulta che gli immobili siano stati trasferiti a favore dei [redacted] (5/6) e [redacted] (1/6), in forza del Testamento della madre [redacted] (vedasi provenienza al punto 4). Tuttavia ad oggi risultano mancanti le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità del padre [redacted] della dichiarazione di successione della madre [redacted].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Saluzzo il 08/01/2019
Reg. gen. 134 - Reg. part. 94
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in Zona Urbanistica "R4 - Aree di recente impianto", regolata dall'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona risulta sul PAI nelle classi "II.1" e "IIIa2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Cavallermaggiore si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n° 37/1976 del 25-03-1976 per "voltura di licenza edilizia n° 60 del 12.6.1975";
- Certificato di abitabilità del 19-12-1977;
- Permesso di costruire in sanatoria n° 2013/049 del 30-09-2013 per "Sanatoria edilizia per opere realizzate in difformità a quanto approvato con licenza n. 60 del 12.06.1975 inerenti un fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare" (riguardante le parti comuni del fabbricato).

L'unità immobiliare risulta non conforme ai progetti depositati presso il Comune di Cavallermaggiore, in quanto ha subito modifiche non autorizzate consistenti in apertura di varco tra soggiorno e cucina, regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la consistenza dei beni, la loro localizzazione e le destinazioni d'uso si ritiene conveniente formare un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Trento e Trieste n. 10, piano T-2

La valutazione riguarda un'appartamento con autorimessa. L'appartamento è sito al piano secondo ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 19, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 19, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: [REDACTED]

Per quanto concerne le irregolarità edilizie, indicate nel capitolo Regolarità edilizia, è prevedibile una spesa di circa [REDACTED], comprensiva di pratica edilizia in sanatoria, sanzioni, diritti di segreteria e tutto quanto necessario a ottenere l'immobile a perfetta norma.

Valore di stima: [REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cavallermaggiore (CN) - Via Trento e Trieste n. 10, piano T- 2	130,00 mq	[REDACTED]	[REDACTED]	16,67	[REDACTED]
				Valore di stima:	[REDACTED]

Valore di stima [REDACTED]

Deprezzamento del 5,00 %



Al valore stimato si applica una detrazione del 5% per assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto.

Regolarizzazioni, verifiche tecniche ed eventuali sanatorie saranno a carico degli assegnatari.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che:

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

Viste le irregolarità edilizie rilevate si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione presso le amministrazioni competenti.

La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cuneo, li 18/03/2019

Il C.T.U.
Arch. Viale Marco Spirito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie



- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di P.R.G. e N.T.A.



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 36/2018 - IDROCLIMA DI CHIAVASSA FRANCO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA [REDACTED]

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cavallermaggiore (CN) - Via Trento e Trieste n. 10, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 19, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 19, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	La valutazione riguarda un'appartamento con autorimessa. L'appartamento è sito al piano secondo ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; la cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

