

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°48/2022 R.G.E.

*Promossa da: ***OMISS****

*Nei confronti di: ***OMISS****

G.E. Dott. RODOLFO MAGRI'



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione RODOLFO MAGRI', nell'esecuzione immobiliare n° 48/2022 RGE **promossa da ***OMISS***** agli effetti della presente elettivamente domiciliata in CUNEO C.so Dante n.22 presso lo studio dell'Avv. SILVANA AGOSTO, **contro ***OMISS*****

In data 09/01/2023 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura congiuntamente con il custode nominato IVG IFIR Piemonte srl, nella data da quest'ultimo stabilita, il giorno 09/03/2023.

In questa data era presente *****OMISS*****, la quale ha permesso di accedere agli immobili e di procedere alle misurazioni ed ai rilievi necessari per lo svolgimento delle operazioni

Dalla disamina preventiva della documentazione e dal sopralluogo effettuato emergono due aspetti rilevanti per la compilazione della perizia :

1 – l'immobile presenta difformità urbanistico-edilizie e catastali, necessitanti di approfondimento presso gli organi competenti;

In data 27/03/2023 il tecnico inoltra al Giudice istanza per richiedere di essere autorizzato a procedere ad operazioni catastali consistenti in :

a) redazione di tipo mappale per inserimento in mappa del pendizzo presente sul lato nord del fabbricato, già censito al Catasto Fabbricati ma non rappresentato sulla mappa del Catasto Terreni (Roccabruna Fg.19 mapp.7711);;

b) conseguente aggiornamento a Catasto fabbricati delle planimetrie per le difformità rilevate;

Il Giudice richiedeva al creditore procedente il consenso a procedere con la redazione e presentazione di quanto richiesto, e l'accettazione delle relative spese a suo carico.

Il creditore procedente, per mezzo del proprio legale, in data 09/05/2023 comunicava che





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

NON intendeva sostenere tali spese.

Contestualmente comunicava anche la mancanza da parte degli eredi dell'accettazione dell'eredità del defunto esecutato *****OMISS*****, ed il termine posto dal G.E. con procedimento V.G. n.263/2023 per la sua effettuazione.

Successivamente, in data 15/06/2023 riceveva ulteriore comunicazione dal legale del precedente in cui si ribadiva l'importanza dell'effettuazione dell'accettazione dell'eredità per la continuità delle trascrizioni, e la conferma che a tale data non era ancora stata effettuata.

Alla luce di ciò l'Esperto scrivente richiedeva al G.E. indirizzi da seguire per il deposito ed ulteriore proroga, in attesa dell'espletamento di tale formalità.

In data 10/07/2023 l'Esperto riceveva comunicazione da parte del legale del creditore precedente in cui si comunica che all'udienza per la fissazione del termine per l'accettazione dell'eredità non è comparso nessuno e che non è stata depositata alcuna dichiarazione di accettazione di eredità.

Alla luce di quanto sopra l'Esperto scrivente procedeva pertanto al deposito della perizia, segnalando quanto sopra.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ha potuto accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene è stato individuato ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel comune di ROCCABRUNA STRADA CANTONI ALPINI N.43 (catastalmente indicata BORGATA FAITERIA N.2)

Ai fini della vendita, pur essendo presenti 3 immobili separati ma non completamente autonomi tra loro, si ritiene conveniente formare un unico lotto.





LOTTO UNICO - IMMOBILE IN ROCCABRUNA Strada Cantoni Alpini n.43

DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato in oggetto, nel suo complesso, è situato nel concentrico di ROCCABRUNA, in STRADA CANTONI ALPINI angolo STRADA PROVINCIALE (catastalmente indicata BORGATA FAITERIA N.2), ed è composto da n.4 unità immobiliari separate:

- 1 - Locale commerciale (un tempo destinato ad attività di bar, attualmente vuoto non utilizzato) al piano terreno.
- 2 - Abitazione ai piani 1° e 2° con area di pertinenza sul lato nord.
- 3 - Fabbricato ad uso autorimessa in corpo separato.
- 4 - Terreno destinato ad area di cortile

L'accesso all'abitazione ed all'autorimessa avviene da strada comunale detta Strada Cantoni Alpini sul lato est del fabbricato, mentre l'accesso al locale bar avviene sul lato sud da piccola area in proprietà adibita a marciapiede, prospiciente su parcheggio pubblico.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra, la struttura portante è costituita in prevalenza da muratura portante ed il tetto è in legno massello (a vista al piano 2°).

E' collegato all'acquedotto ed alla fognatura comunali.

1 - LOCALE BAR (piano terreno)

Il locale ha accesso su lato sud, è costituito da 2 ampie sale al piano terreno più locali retro-cucina, e da una saletta al piano seminterrato collegata con scalini interni.

Il locale si presenta in buone condizioni, anche se al momento della presente inutilizzato.

Internamente sono presenti volte in mattoni a vista opportunamente sabbiate nelle 2 sale al piano terreno, e solaio piano in laterocemento intonacato e tinteggiato nei locali retro.

I muri sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres.

I locali retro-cucina presentano pareti rivestite con piastrelle in gres, con elementi a sguscio negli angoli, nel rispetto delle normative igienico sanitarie per i locali commerciali/artigianali di trasformazione sostanze alimentari.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto termico, posati sottotraccia, con termosifoni in ghisa.

Da informazioni assunte presso la proprietà durante il sopralluogo è emerso che l'impianto termico è alimentato dalla caldaia centralizzata, presente nell'abitazione al piano superiore.





2 – ABITAZIONE

La parte abitativa è disposta su piano 1° (rialzato sul lato nord in quanto il terreno ha andamento inclinato) e piano 2°, collegati con scala interna in legno.

L'accesso avviene dall'area di pertinenza sul lato nord, adibita a cortile e passaggio di accesso all'autorimessa.

Il piano 1° è composto da : ingresso, locale lavanderia (in cui è presente anche la centrale termica), ampio locale cucina / pranzo, locale camera (destinato a soggiorno), n.2 camere e bagno, oltre a n.2 balconi sul lato sud realizzati in lastre e modiglioni in pietra di Luserna.

Il piano 2° è composto da n.2 camere e bagno.

I locali si presentano in buone condizioni, attualmente destinati ad abitazione dell'esecutato e della figlia (quest'ultima presente al momento del sopralluogo).

Internamente muri e soffitti del piano 1° sono intonacati e tinteggiati; al piano 2° il tetto in legno è lasciato a vista internamente.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina sono realizzati con piastrelle in gres.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, le porte interne in legno.

Sono presenti impianto elettrico ed impianto termico, posati sottotraccia, con termosifoni in ghisa. La caldaia del tipo a gas a condensazione è situata all'interno del locale lavanderia al piano 1°.

Esternamente è presente un porticato sul lato nord dal quale si accede al fabbricato e che viene anche utilizzato come ricovero auto.

3- AUTORIMESSA

L'autorimessa è costituita da un fabbricato in corpo separato, posto a confine su 3 lati e libero solo sul lato est da cui si accede.

Il fabbricato è realizzato in muratura, intonacata sia internamente che esternamente, con tetto il legno monofalda e manto di copertura in tegole in laterizio.

L'accesso è chiuso con portone basculante in lamiera; è presente una finestra sul lato sud (verso altra proprietà).

E' presente un impianto elettrico per alimentare una luce al neon, costituito da un cavo sprovvisto di guaina, fissato ai travi in legno del tetto.

4- TERRENO

Il terreno censito al catasto terreni al Fg.19 mappale 979 è di fatto l'area destinata a cortile di pertinenza del fabbricato, attraverso la quale si accede, sia pedonalmente che con gli automezzi, all'abitazione ed all'autorimessa.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

PER IL LOCALE COMMERCIALE

UBICAZIONE :

Comune di ROCCABRUNA, Strada Provinciale angolo Strada Cantoni Alpini

ACCESSO:

Accesso da Strada Provinciale n.80, attraverso parcheggio pubblico e marciapiede privato.

CONFINI:

a nord: terrapieno su mappale 979 del fg.19 di Roccabruna;

ad est: Strada Cantoni Alpini;

a sud: area a parcheggio pubblico con accesso da Strada Provinciale ;

a ovest: mappale 770 del fg.19 di Roccabruna;

PER L'ABITAZIONE

UBICAZIONE :

Comune di ROCCABRUNA, Strada Provinciale angolo Strada Cantoni Alpini

ACCESSO:

Accesso da Strada Cantoni Alpini n.43, attraverso area a cortile privato (Fg.19 mapp.979).

CONFINI:

a nord: mappale 979 del fg.19 di Roccabruna;

ad est: Strada Cantoni Alpini;

a sud: vuoto su area a parcheggio pubblico con accesso da Strada Provinciale ;

a ovest: mappale 770 del fg.19 di Roccabruna;

PER L'AUTORIMESSA

UBICAZIONE :

Comune di ROCCABRUNA, Strada Provinciale angolo Strada Cantoni Alpini

ACCESSO:

Accesso da Strada Cantoni Alpini n.43, attraverso area a cortile privato (Fg.19 mapp.979).



CONFINI:

a nord: mappale 1190 del fg.19 di Roccabruna;
ad est: Strada Cantoni Alpini;
a sud: mappale 770 del fg. 19 di Roccabruna;
a ovest: mappale 1475 del fg.19 di Roccabruna;

PER IL TERRENO FG. 19 MAPPALE 979

UBICAZIONE :

Comune di ROCCABRUNA, Strada Cantoni Alpini

ACCESSO:

Accesso da Strada Cantoni Alpini n.43.

CONFINI:

a nord: mappale 1190 del fg.19 di Roccabruna;
ad est: Strada Cantoni Alpini;
a sud: mappali 7711 e 770 del fg. 19 di Roccabruna;
a ovest: mappale 1476 del fg.19 di Roccabruna;

TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA

E' stata inoltrata richiesta di accesso alla documentazione amministrativa all'ufficio urbanistica del Comune di Roccabruna, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie e per verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

Il fabbricato con le relative pertinenze risulta edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente sono state richieste/rilasciate al/dal Comune di Roccabruna seguenti pratiche edilizie:

- 1) COND. ED. 1310 DEL 31/08/1994 per ristrutturazione del fabbricato;
- 2) CONC. ED. 1366 DEL 12/06/1995 per variante in corso d'opera alla P.E. 1310 del 31/08/1994;

E' stata richiesta Usabilità limitatamente al locale commerciale, con richiesta in data 29/06/1995; dai registri comunali risulta rilasciata, anche se gli uffici comunali stessi non ne hanno reperito copia.





Non si sono invece reperiti invece titoli edilizi riguardanti il fabbricato ad uso autorimessa deposito. Si evidenzia che nella pratica edilizia 1310 del 1995 il fabbricato veniva già indicato come esistente nell'estratto di mappa allegato, ma non se ne trova traccia in precedenti pratiche edilizie, e nemmeno non era rappresentato nelle allegate mappe catastali.

CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato di fatto del fabbricato principale presenta alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati, e più precisamente:

1) Nel locale commerciale è indicata una scala che dal locale cucina dà accesso al porticato di pertinenza dell'abitazione, ma nello stato di fatto non è presente.

Sono inoltre presenti lievi differenze nelle tramezzature interne, nella rappresentazione dei gradini interni di accesso alla saletta, ed altre difformità interne.

2) Nell'abitazione sono presenti parecchie difformità interne dovute alla diversa posizione di tramezzature rispetto al progetto autorizzato, con conseguenti diverse dimensioni interne di alcuni locali. Inoltre sono presenti difformità nella posizione di porte interne ed aperture esterne, nella rappresentazione del numero di scalini sia della scala interna che della scala esterna situata nel porticato di ingresso.

Occorrerà pertanto procedere con istanza di sanatoria urbanistica al fine di regolarizzare le difformità sopra elencate e quelle che dovessero emergere in fase di una più accurata analisi.

Sarà comunque opportuno verificare la sanabilità e le modalità per la presentazione della sanatoria con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare, viste le differenze nelle dimensioni interne dei locali, sarà necessario verificare accuratamente le altezze medie interne dei locali mansardati, ed i requisiti di aeroilluminazione minima dettati dal D.M. "SANITA" DEL 05/07/1975.



Inoltre si rimarca che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura dei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto quanto indicato può essere soggetto a modificazioni ovvero variazioni, ribadendo che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto, i costi complessivi (oneri comunali, ed onorari professionali) necessari per regolarizzazione di cui sopra saranno quantificati solamente al momento della presentazione di istanza di sanatoria.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, i fabbricati risultano censiti come segue:

Comune di ROCCABRUNA - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Indirizzo	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita €
1	19	7711	5	C/1	2	Borgata Faiteria n.2 Piano T	142 mq.	Totale 183 mq.	1.848,09
2	19	7711	6	A/3	1	Borgata	8,5 vani	242 mq	215,10





						Faiteria n.2 Piano 1-2			
3	19	1476	-	C/2	U	Borgata Faiteria Piano T	22 mq.	25 mq.	43,18

Intestati:

1	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6
3	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6
4	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6

CATASTO TERRENI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, il terreno adibito a cortile risulta censito come segue:

Comune di ROCCABRUNA - Catasto Terreni:

N°	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito €	
					ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	19	979	Prato Irr Ar	2	-	-	84	-	0,28	0,33

Intestati:

1	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6
3	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6
4	***OMISS***	***OMISS***	Proprietà per 1/6

L'esperto scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento della documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie catastali).

Confrontando tale documentazione con lo stato di fatto attuale, si riscontrano alcune difformità sia nella rappresentazione delle planimetrie del catasto fabbricati, sia nella mappa del catasto terreni in cui non è rappresentata la sagoma del porticato presente.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

L'esperto ha quindi provveduto a segnalare al G.E. la presenza di tali difformità e, vista l'entità degli aggiornamenti necessari (TIPO MAPPALE per aggiornamento mappa, e DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali), ha richiesto autorizzazione, o meno, alla loro esecuzione.

Comunicato quanto sopra al Creditore procedente, al fine di avere sua autorizzazione a procedere agli aggiornamenti, questi comunicava di non volersi accollare tali spese.

Pertanto gli aggiornamenti catastali necessari, non vengono eseguiti a carico della procedura, ma graveranno sull'acquirente.

REGOLAMENTO E SPESE DI CONDOMINIO

Non trattandosi di fabbricato in condominio non sono presenti regolamenti condominiali, né conseguenti spese e insoluti condominiali

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Da ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è riscontrata l'assenza delle certificazioni energetiche riguardanti gli immobili oggetto di procedura.

Il tecnico scrivente ha pertanto provveduto alla redazione e trasmissione al SIPEE degli APE (di cui si allega copia) con codice di identificazione N. 2023 214762 0016 (per il sub.5), e N.2023 214762 0017 (per il sub.6).

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

a) IPOTECA VOLONTARIA

Iscr.il 02.06.95 art. 433/5557 rog. Congedo Aldo di Cuneo 31.05.95 rep. 67266

FAVORE: ***OMISS***

CONTRO: ***OMISS***

IPOTECA LIRE 100.000.000 durata anni 10

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCEU F. 19 n. 553/1 C/2

NCEU F. 19 n. 553/2 A/4 566/3 (graffati) vani 2 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/1 C/1 mq. 23 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/2 C/2 mq. 23 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/4 A/4 vani 4 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 1476 Borgata Faiteria

NCT F.19 n. 979 are 0.84

**** SCADUTA, NON RINNOVATA**

b) MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 04.11.98 art. 1028/9534 ** Comunicazione n. 1645 del 10.12.08 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.11.2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02.01.09 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

c)MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 15.02.99 art. 171/1577 Rog. Congedo Aldo di Cuneo 11.02.99 RE. 74876

FAVORE: ***OMISS***

CONTRO: ***OMISS***

IPOTECA LIRE 200.000.000 - CAPITALE LIRE 100.000.000 durata anni 10

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCT F. 19 n. 979 are 0.84

NCEU F. 19 n. 1476 C/2 mq. 22

NCEU F. 19 n. 556/6 A/3 vani 8.5

NCEU F. 19 n. 556/5 C/1 mq. 142

**** SCADUTA, NON RINNOVATA**





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

d) IPOTECA GIUDIZIALE

Iscr.il 01.02.21 art. 108/968 – Tribunale di Cuneo 02.04.2020 rep. 524/2020

OMISS . Cuneo

FAVORE: ***OMISS***

CONTRO: ***OMISS***

IPOTECA €50.000,00 - CAPITALE €30.291.23

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCT F. 19 n. 979 are 0.84

NCEU F. 19 n. 1476 C/2 mq. 25

NCEU F. 19 n. 7711/6 A/3 vani 8.5

NCEU F. 19 n. 7711/5 C/1 mq. 183

e) PIGNORAMENTO

trascritto il 04.04.22 art. 2657/3368 - U.N.E.P. di Cuneo 18.03.22 rep. 944

OMISS - Cuneo Corso Dante 22

FAVORE: ***OMISS***

CONTRO: ***OMISS***

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCT F. 19 n. 979 are 0.84

NCEU F. 19 n. 1476 C/2

NCEU F. 19 n. 7711/6 A/3 vani 8.5

NCEU F. 19 n. 7711/5 C/1

Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati da ritenersi comuni ed enti urbani (F. 19 n. 7711 di mq. 208).

Si agisce per il complessivo importo di Euro 18.182.21





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

PROVENIENZA VENTENNALE

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano avere la seguente provenienze ventennale.

- COMPRAVENDITA

Rog. Congedo Aldo di Cuneo del 18.05.95 rep. 67200, trascritto a Cuneo il 02.06.95 art. 5556/4549

FAVORE : ***OMISS***

CONTRO : ***OMISS***

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCEU F. 19 n. 553/1 C/2 mq. 27 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 553/2 A/4 566/3 (graffati) vani 2 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/1 C/1 mq. 23 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/2 C/2 mq. 23 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 566/4 A/4 vani 4 Regione Faiteria 2

NCEU F. 19 n. 1476 Borgata Faiteria

NCT F.19 n. 979 are 0.84

Con Variazione del 30.06.95 in atti dal 27.09.95 i mappali F. 19 n. 553/1 – 553/2 – 566/1 – 566/2 – 566/3 e 566/4 sono stati frazionati e fusi originando i mappali F. 19 n. 7711/6 e n. 7711/5.

- SUCCESSIONE

trascritta a Cuneo il 07.12.21 art. 10813/13524 , Pubblico ufficiale Cuneo Atti Pubbl. Succ. Rimb. Iva del 06.12.21 rep. 503067/88888. Devoluzione per legge

CONTRO: ***OMISS***

FAVORE : ***OMISS***

IMMOBILI IN ROCCABRUNA

NCT F. 19 n. 979 are 0.84

NCEU F. 19 n. 1476 C/2 mq. 22

NCEU F. 19 n. 7711/6 A/3 vani 8.5

NCEU F. 19 n. 7711/5 C/1 mq. 142

NON RISULTA TRASCritto ALCUN ATTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA'.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE

L'acquirente dovrà provvedere a sanare le irregolarità edilizie riscontrate mediante la presentazione di apposite istanze presso il Comune di CENTALLO, così come descritto a titolo generale nel relativo paragrafo, e più specificatamente descritto nel paragrafo TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA.

I costi relativi alle sanatorie urbanistiche potranno essere definiti solo dopo la redazione delle di pratica completa di elaborati scrittografici, concordati con l'ufficio urbanistica comunale, necessari per la quantificazione stessa.

DIFFORMITA' CATASTALI

Le difformità catastali presenti, così come meglio evidenziate nel relativo paragrafo, non sono state oggetto di aggiornamento da parte dell'esperto scrivente, così come da specifica richiesta al G.E. da parte del Creditore procedente.

Pertanto l'aggiornamento catastale sarà a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O REGOLARIZZATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non esistono vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere nella disponibilità degli esecutati.

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.





CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che gli immobili siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, 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 in una zona non appetibile commercialmente adiacente ad allevamenti zootecnici (stalle), delle caratteristiche costruttive molto scarse, dell’isolamento dell’immobile pressoché ‘inesistente’, degli impianti, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, dell’accessibilità, dei servizi presenti e della mancanza di urbanizzazioni, nonché dei molti lavori necessari per rendere vivibile l’immobile

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di ROCCABRUNA, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i valori unitari indicati in ogni valutazione.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE FABBRICATI

BENE 1 – LOCALE COMMERCIALE - ROCCABRUNA FG.19 MAPP.7711 SUB.5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	207,00 mq	1,00	207,00 mq	--	P.T.
Superficie convenzionale complessiva:			207,00 mq		

BENE 2 – ABITAZIONE - ROCCABRUNA FG.19 MAPP.7711 SUB.6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali abitativi al p.1°	178 mq	1,00	178,00 mq	--	P.1°
Locali abitativi al p.2°	70 mq	1,00	70,00 mq	-	P.2°
Porticato	33 mq.	0,25	8,25 mq	-	P.1°
Balconi	15	0,50	7,50 mq	-	P.1°
Superficie convenzionale complessiva:			263,75		





BENE 3 – MAGAZZINO / AUTORIMESSA - ROCCABRUNA FG.19 MAPP.1476

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale magazzino autorimessa	24,50 mq	1,00	24,50 mq	--	P.T.
Superficie convenzionale complessiva:			24,50		

BENE 4 – TERRENO - ROCCABRUNA FG.19 MAPP.979

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di cortile, accesso al magazzino-autorimessa	84,00 mq	1,00	84,00 mq	--	P.T.
Superficie convenzionale complessiva:			84,00		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superfici e convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
IMMOBILE FG.19 MAPP.7711 SUB.5 Locale commerciale	207,00 mq	500,00 €/mq	€ 103.500,00	100,00%	€ 103.500,00
IMMOBILE FG.19 MAPP.7711 SUB.6 Abitazione	263,75 mq	750,00 €/mq	€ 197.812,50	100,00%	€ 197.812,50
IMMOBILE FG.19 MAPP.1476 Magazzino autorimessa	24,50	400,00 €/mq	€ 9.800,00	100,00%	€ 9.800,00
IMMOBILE FG 19 MAPP. 979 terreno	84,00 mq	A corpo	€ 1,500,00	100,00%	€ 1,500,00
Valore totale di stima:					€ 312.612,50
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 313.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA PARI AD € 313.000,00 (TRECENTOTREDICIMILA/00)

Si ricorda che l'acquirente dovrà inoltre sostenere i seguenti costi

- 1) Quelli per la sanatoria urbanistica, da definirsi al momento della definizione di tale pratica e la richiesta di autorizzazione allo scarico
- 2) Aggiornamento catastale (catasto terreni ed urbano)





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Centallo, lì 10 Luglio 2023

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Attestati di prestazione energetica

- ✓ Allegato riassuntivo A
- ✓ RIEPILOGO BANDO D'ASTA
- ✓ FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ PERIZIA VERSIONE PRIVACY

