

**TRIBUNALE DI CUNEO**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 44 /2018

G.E. Dott. Rodolfo Magrì

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (UBI BANCA)

contro

CREMASCHI LOREDANA

\*\*\*\*\*

## INDICE

1. PREMESSE.....	pag. 3
2. INDAGINI PRELIMINARI E SOPRALUOGHI.....	pag. 3
3. DATI CATASTALI.....	pag. 3-4
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	pag. 4-5
5. ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	pag. 6
6. ANAGRAFICA E REGIME PATRIMONIALE.....	pag. 6
7. STATO LOCATIVO.....	pag. 6
8. REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA.....	pag. 7-8
9. VOLTURE CATASTALI.....	pag. 8
10. DIRITTI PRELAZIONE.....	pag. 8
11. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SU BENI.....	pag. 8-9
12. DIFFORMITA' CATASTALI.....	pag. 10
13. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	pag. 10
14. SUPERFICI PER CALCOLO DEL VALORE.....	pag. 10
15. VALUTAZIONE LOTTO IMMOBILIARE.....	pag. 11
16. ELENCO ALLEGATI.....	pag. 11
17. ALLEGATO RIASSUNTIVO -A-.....	pag. 12-14

### **1 - PREMESSE**

In ottemperanza all'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Rodolfo Magrì nell'udienza del 19/04/2018, il sottoscritto geom. Riccardo GARELLI libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n° 364, espone la presente relazione tecnica per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Espletate le formalità di rito ed assunti i documenti relativi al procedimento, si relaziona quanto segue:

### **2 - INDAGINI PRELIMINARI E SOPRALUOGHI**

Accertato che i beni, sono siti nel Comune di Morozzo in Strada Provinciale da Morozzo a Sant'Albano n° 35, si sono indetti sopraluoghi in data 10/05/2018 ed in data 22/05/2018 sempre alle ore 14,30. Agli incontri non si presentava la parte esecutata e pertanto si chiedeva la nomina di custode giudiziario al fine di poter accedere all'immobile. Custode che veniva individuato nell'IFIR PIEMONTE Srl - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo 399/15 TORINO

Previo accordi con l'Istituto si effettuava nuovo sopraluogo il giorno 30/05/2018 alle ore 10,00 procedendo al controllo dei locali, al loro rilievo ed alla predisposizione della documentazione fotografica.

### **3 - DATI CATASTALI**

Comune di Morozzo in capo alla ditta **Cremaschi Loredana** nata a **Torino il 27/10/1966** C.F. **CRMLDN66R67L219F**

#### Catasto Fabbricati

Strada Provinciale da Morozzo a Sant'Albano n° 35

Fg. 5 mapp. 50 Categ. A/4 cl.2 vani 5,5 R.C. € 71,01

#### Catasto Terreni

Fg. 5 mapp. 123 prato irrig. cl.2 mq. 620 RD. 4,00 RA. 2,72

Si precisa che la scheda catastale a seguito dei lavori

in corso, non ancora terminati, non riporta l'esatto stato dei luoghi.

#### 4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è posto a circa km 3,00 dal centro comunale in piena zona agricola.

Trattasi di porzione di vecchio cascinale agricolo con adiacente appezzamento di terreno.

Nel PRGC vigente il terreno è inserito in Zona " A" Aree Agricole .

Il fabbricato è di vecchia costruzione (ante '67) libero da tre lati con annessa area pertinenziale (mapp. 123) di mq. 620.

L'accesso avviene tramite area facente parte del mapp. 122 come da servitù riportata nel rogito di acquisto di cui alla pagina 5 che segue.

Si presenta con struttura in muratura, tetto in legno con manto di copertura coppi e tegole coppo. Da segnalare che il porticato sul lato ovest è in parte crollato.

Comprende un'unità immobiliare ad uso abitazione che, sulla base delle tavole di progetto a lavori ultimati sarà composta da:

Piano Terreno - due porticati, cantina, vano scala, cucina, locale sgombero e cucina/tinello.

Piano Primo - tre camere, vano scala, bagno e soffitta a nudo tetto (ex fienile) e due balconi.

Tutti i locali si presentano allo stato di struttura grezza tamponata in quanto le opere di ristrutturazione, iniziate anni fa, non sono mai state terminate. Internamente i muri sono in gran parte da intonacare così come le volte e solette. Pertanto mancano gli intonaci i rivestimenti e pavimenti, tutti gli impianti, i serramenti interni ed esterni.

Al piano terreno la superficie commerciale è pari a circa mq. 135,00 oltre a mq. 93 di porticati e mq. 25,00 di

cantina. Al piano primo si hanno circa mq. 98 di zona civile oltre a mq. 16 di balconi e mq. 100 circa di soffitta/ex fienile.

Essendo sprovvisto di Certificazione Energetica si è fatto redigere il relativo attestato (APE) a firma dell'ing. **Fulcheri Claudio con studio in Mondovì** il quale ha inserito l'unità nella Classe Energetica "G".

Codice identificativo A.P.E.:2018 100688 0039 inviato il 06/06/2018 n° prot. 00053166/2018

#### **SERVITU'**

Nell'atto notarile di acquisto le comparenti costituiscono:

- a carico del mappale 122 del foglio 5 di proprietà signora Tomatis Caterina ed a favore di quanto del presente contratto - servitù di passaggio, pedonale e carraio e con qualsiasi altro mezzo, da esercitarsi per una larghezza di mt. 4,00 (quattro) in coerenza ai mappali 49 e 123 e per una lunghezza di mt. 40,00 (quaranta) circa a partire dalla strada Provinciale, colla precisazione che l'acquirente potrà eseguire a proprie cure e spese qualsiasi tipo di manutenzione alla citata e migliorarne la viabilità con qualsiasi tipo di materiale quali asfalto, cemento, ghiaia, eccetera.

- a carico del mappale 122 del foglio 5 di proprietà della venditrice ed a favore del mappale 123, oggetto di compravendita, servitù di acqua irrigua, a minor danno del fondo servente.

#### **COERENZE**

- fabbricato mapp. 50 è posto alle coerenze di:  
stessa proprietà mapp.123, fabbricato mapp. 160 da due lati,  
fabbricato mapp. 46.

- terreno mapp. 123 è posto alle coerenze di:  
stessa proprietà mapp. 50, mappale 122, mappale 46

## **5 - ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA**

A seguito di ricerche e dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di causa emerge che l'immobile in oggetto è pervenuto alla attuale proprietaria con:

- Atto Notaio **Birone Germano con sede in Mondovì** in data 11/01/2005 rep. 39148/30198 trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15/01/2005 ai n° 322-323/270-271 per acquisto dalla sig.ra **Tomatis Caterina**.

- A questa pervenne per:

Atto divisione **Notaio Giacone** del 09/11/1977 Rep. 52990/14264 registrato a Mondovì il 18/11/1977 n° 3017 vol. 358

- successione di **Tomatis Giuseppe** deceduto il 10/02/1976 denuncia di successione n° 80 vol. 987 registrata il 10/08/1976 Ufficio del Registro di Mondovì. Testamento pubblico attivato con verbale del 18/03/1976 e registrato a Mondovì il 02/04/1976 n° 797.

## **6 - ANAGRAFICA E REGIME PATRIMONIALE**

Sulla base di quanto riportato nell'atto notarile di acquisto e da informazioni presso l'Ufficio demografico del Comune di Villar San Costanzo risulta che la **sig.ra Cremaschi** è divorziata per intervenuta separazione consensuale dal di lei consorte debitamente omologata dal Tribunale di Torino in data 20/10/2004.

## **7 - STATO LOCATIVO**

L'immobile non risulta occupato. Tra l'altro è in corso di ristrutturazione, privo di ogni impianto e quindi inabitabile. I lavori alle date dei sopralluoghi erano fermi.

## **8 - REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA**

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morozzo e dai titoli edilizi risulta che il fabbricato è di vecchia costruzione, ante 1967.

In seguito è stato rilasciato Permesso di Costruire n° 35/2005 del 02/11/2005 per intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a fabbricato da adibire a civile abitazione. Inizio lavori in data 04/11/2005.

Non risultano però essere state presentate le pratiche relative alla Legge 10/1991 (relazione tecnica in materia di risparmio energetica) e la denuncia del cemento armato (legge 05/11/1971 n° 1086).

### Diffformità Edilizie

Come già predetto le opere previste a progetto non sono ancora state terminate. Si riscontrano però alcune diffformità nella disposizione di alcuni tramezzi, nella disposizione del vano scala interno, nella realizzazione di nuovo balcone ed in alcune aperture interne ed esterne.

Secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i. occorre richiedere Permesso di Costruire/Scia in sanatoria corrispondendo una sanzione di € 516,00 per sanzione, € 516,00 per diritti di segreteria per opere in sanatoria. Onorari e spese per presentazione istanza sanatoria circa € 2.000,00 cassa ed iva comprese.

Spesa complessiva prevista in circa € 3.100,00

Occorrerà poi presentare come già predetto:

- la Legge 10/91 con progetto impianti. Costo per tale pratica circa € 1.900,00 cassa ed iva compresi
- denuncia postuma del cemento armato circa con relazione geologica. Costo pratica circa € 3.800,00 cassa ed iva compresi.

### Spesa complessiva per sanzioni e pratiche

€ 3.100 + 1900,00 + 3.800,00 = € 8.800,00

Una volta ottenuta la sanatoria bisognerà poi presentare pratica per la prosecuzione dei lavori (SCIA o PERMESSO DI COSTRUIRE) con pagamento del contributo costo di costruzione sulle opere ancora da realizzare per terminare l'intervento.

#### **9 - VOLTURE CATASTALI**

Non essendo nota la ditta acquirente e gli estremi del decreto di trasferimento, le volture saranno compilate alla conclusione della procedura di alienazione.

#### **10 - DIRITTI DI PRELAZIONE**

Trattandosi di vendita forzata non vi sono diritti di prelazione previsti da legge.

#### **11 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di causa e da visura effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì, risulta che il decreto di trasferimento del lotto dovrà procedere alla cancellazione totale delle trascrizioni pregiudizievoli.

##### **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 15/01/2005 Registro generale n° 324 Registro Particolare n° 38

a favore di

BANCA REGIONALE EUROPEA SPA con sede in Cuneo

C.F. 01127760047

contro

CREMASCHI LOREDANA nata a Torino il 27/10/1966 C.F. CRM LDN 66R67 L219F

sui seguenti beni immobili

Comune di Morozzo

Catasto Fabbricati

Strada Provinciale Morozzo - Sant'Albano n° 35

Fg. 5 particella 50 Categ. A/4 cl.2 vani 5,5 R.C. € 71,01

Catasto Terreni

Fg. 5 mapp. 123 prato irrig. cl.2 mq. 620 RD. 4,00 RA. 2,72

#### **ANNOTAZIONI**

- Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 22/06/2006  
Registro generale n° 1743 Registro Particolare n° 144

Atto Notaio [Birone del 27/01/2006 Rep.40611](#) Annotazione per  
riduzione di somma da € 75.000,00 a € 60.500,00

- Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 22/06/2006  
Registro generale n° 1744 Registro Particolare n° 145  
annotazione per quietanza e conferma

#### **TRASCRIZIONI**

1) Verbale pignoramento immobili trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Mondovì in data 16/02/2018  
Registro generale n° 1155 Registro particolare n° 902.  
a favore di

[UNIONE BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo](#)  
[C.F. 03053920165](#)

contro

[CREMASCHI LOREDANA nata a Torino il 27/10/1966 C.F. CRM LDN](#)  
[66R67 L219F](#)

sui seguenti beni immobili

Comune di Morozzo

Catasto Fabbricati

Strada Provinciale Morozzo - Sant'Albano n° 35

Fg. 5 particella 50 Categ. A/4 cl.2 vani 5,5 R.C. € 71,01

Catasto Terreni

Fg. 5 mapp. 123 prato irrig. cl.2 mq. 620 RD. 4,00 RA. 2,72

Per tale difformità si dovrà procedere alla sua  
cancellazione totale.

Sentito l'Ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate, per  
la cancellazione totale della trascrizione, questi si è  
detto per il momento non in grado di individuare il relativo

costo in quanto dipenderà anche dal prezzo di alienazione.

## **12 - DIFFORMITA' CATASTALI**

Come già accennato in precedenza sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione e non ancora terminati. Pertanto la planimetria catastale non riporta l'esatto stato dei luoghi.

## **13 - SITUAZIONE CONDOMINIALE**

L'immobile non fa parte di condominio.

## **14 - SUPERFICI PER IL CALCOLO DEL VALORE**

La superficie utilizzata per il calcolo del valore del fabbricato è quella commerciale che viene utilizzata per la compravendita di immobili simili e precisamente:

- superficie lorda comprensiva dei muri interni ed esterni, il 50% dei muri in comune con altre unità.
- Vani ad uso civile al 100%
- cantine, soffitte, locali accessori al 20%
- balconi al 25%

Pertanto

### Piano terreno

vani uso civile mq. 135,00  
porticati mq.  $93 \times 20\% = \text{mq. } 18,60$   
cantina mq.  $25,00 \times 20\% = \text{mq. } 5,00$   
Totale mq. 158,60

### Piano primo

vani uso civile mq. 98  
balconi mq.  $16 \times 25\% = 4,00 \text{ mq}$   
soffitte mq.  $100 \times 20\% = \text{mq. } 20 \text{ mq}$   
Totale mq. 122,00  
Totale mq.  $158,60 + 122,00 = \text{mq. } 280,60$

### **15 - VALUTAZIONE LOTTO IMMOBILIARE**

Visto il tipo di immobile, la sua ubicazione, la sua consistenza, le opere sino ad ora realizzate ed il suo stato si effettua la seguente stima:

Fabbricato

mq. 280,60 x € 150,00 = € 42.090,00

Terreno pertinenziale

mq. 620 a corpo € 1.000,00

Totale € 42.090,00 + 1.000,00 = € 43.090,00

A tale valore va detratta la spesa per la sua regolarizzazione edilizia e per le stesura delle pratiche comunali inerenti che è stata calcolata in circa € **8.800,00**

#### **VALORE FINALE QUOTA INTERA**

**€ 43.090,00 - 8.800,00 = € 34.290,00 ed in cifra tonda**

**€ 35.000,00 (trentacinquemila/00).**

### **16 - ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1 - Documentazione Fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Planimetrie stato attuale
- Allegato 4 - Titolo edilizio e tavole di progetto
- Allegato 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 6 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Tanto si doveva in merito all'incarico ricevuto.

Mondovì li 28/06/2018

IL CTU

GARELLI Geom. RICCARDO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 44 /2018

G.E. Dott. Rodolfo Magrì

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (UBI BANCA)

contro

CREMASCHI LOREDANA

---

### **ALLEGATO RIASSUNTIVO A**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MOROZZO

Intera proprietà di porzione di vecchio cascinale agricolo con adiacente appezzamento di terreno posto a circa 3 Km dal centro comunale.

Nel PRGC gli immobili sono posti in Zona " A" Aree Agricole

Il fabbricato è di vecchia costruzione (ante '67) libero da tre lati con annessa area pertinenziale (mapp. 123) di mq. 620.

L'accesso avviene tramite area facente parte del mapp. 122 come da servitù riportata nel rogito di acquisto e di cui alla pagina 5 della perizia.

Si presenta con struttura in muratura, tetto in legno con manto di copertura coppi e tegole coppo. Da segnalare che il porticato sul lato ovest è in parte crollato.

Comprende un'unità immobiliare ad uso abitazione che, sulla base delle tavole di progetto a lavori ultimati sarà

composta da:

Piano Terreno - due porticati, cantina, vano scala, cucina, locale sgombero e cucina/tinello.

Piano Primo - tre camere, vano scala, bagno e soffitta a nudo tetto (ex fienile) e due balconi.

Anni fa sono state iniziate opere di ristrutturazione mai terminate. Mancano gli intonaci i rivestimenti e pavimenti, tutti gli impianti, i serramenti interni ed esterni.

Al piano terreno la superficie commerciale è pari a circa mq. 135,00 oltre a mq. 93 di porticati e mq. 25,00 di cantina. Al piano primo si hanno circa mq. 98 di zona civile oltre a mq. 16 di balconi e mq. 100 circa di soffitta/ex fienile.

L'APE inserisce l'unità nella Classe Energetica "G".

Codice identificativo A.P.E.:2018 100688 0039 inviato il 06/06/2018 n° prot. 00053166/2018

#### **COERENZE**

- fabbricato mapp. 50 è posto alle coerenze di:  
stessa proprietà mapp.123, fabbricato mapp. 160 da due lati,  
fabbricato mapp. 46.
- terreno mapp. 123 è posto alle coerenze di:  
stessa proprietà mapp. 50, mappale 122, mappale 46

#### **8 - REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA**

E' stato rilasciato Permesso di Costruire n° 35/2005 del 02/11/2005 per intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a fabbricato da adibire a civile abitazione. Inizio lavori in data 04/11/2005.

Non risultano però essere state presentate le pratiche relative alla Legge 10/1991 (relazione tecnica in materia di risparmio energetica) e la denuncia del cemento armato (legge 05/11/1971 n° 1086).

Diffformità Edilizie

Come già predetto le opere previste a progetto non sono ancora state terminate. Si riscontrano però alcune difformità nella disposizione di alcuni tramezzi, nella disposizione del vano scala interno, nella realizzazione di nuovo balcone ed in alcune aperture interne ed esterne.

Spesa complessiva prevista per sanzioni e pratiche  
€ 3.100 + 1900,00 + 3.800,00 = € 8.800,00

Una volta ottenuta la sanatoria bisognerà poi presentare pratica per la prosecuzione dei lavori (SCIA o PERMESSO DI COSTRUIRE) con pagamento del contributo costo di costruzione sulle opere ancora da realizzare per terminare l'intervento.

#### **15 - VALUTAZIONE LOTTO IMMOBILIARE**

Visto il tipo di immobili, la loro ubicazione, la loro consistenza, le opere sino ad ora realizzate ed il loro stato si effettua la seguente stima:

Fabbricato

mq. 280,60 x € 150,00 = € 42.090,00

Terreno pertinenziale

mq. 620 a corpo € 1.000,00

Totale € 42.090,00 + 1.000,00 = € 43.090,00

A tale valore va detratta la spesa per la sua regolarizzazione edilizia e per le stesura delle pratiche comunali inerenti che è stata calcolata in circa € 8.800,00

#### **VALORE FINALE QUOTA INTERA**

**€ 43.090,00 - 8.800,00 = € 34.290,00 ed in cifra tonda**

**€ 35.000,00 (trentacinquemila/00).**

E' consigliata la consultazione integrale dell'elaborato.