

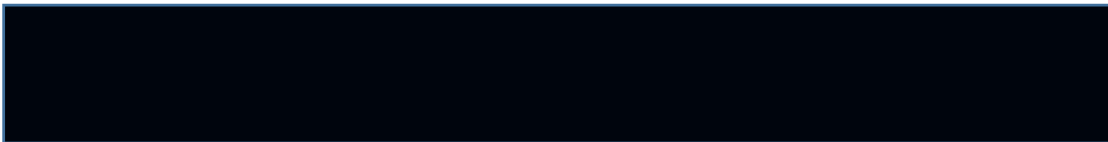
TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura Esecuzione Immobiliare nr. 100/2024 R.G.E.

promossa da



nei confronti di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott. Rodolfo Magrì con Provvedimento in data 03.09.2024, ha assegnato al sottoscritto l'incarico di procedere all'espletamento delle operazioni peritali per rispondere al quesito di cui al modulo in uso presso l'Ufficio; incarico che il sottoscritto ha dichiarato di accettare prestando il giuramento di rito in data 06.09.2024;
- che in base alle risultanze degli accertamenti e verifiche compiuti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di



Cuneo e dalle consultazioni degli atti amministrativi depositati nell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Monchiero, nonché dalle informazioni assunte in loco relativamente ai beni immobili in esame e da quanto riscontrato sulle località, il sottoscritto si è posto in grado di riferire quanto segue.

Punto 1

Agli atti depositati nel fascicolo della procedura Es. n. 100/2024 R.G., ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in Cancelleria del Tribunale di Cuneo, gli immobili oggetto della procedura risultano quelli descritti nei seguenti documenti:

1. Atto di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cuneo - Ufficio provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 18.07.2024 al n. 5629 Reg. Gen. e al n. 4552 Reg. Particolare;
2. Certificato ipotecario ventennale n.ro CN84178 anno 2024 della Direzione Provinciale di Cuneo -Ufficio provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba e richiesto da Sig. Risso Manuel - cf RSSMNL74H11D205L - residente a Robilante (CN) indirizzo Via Umberto I N. 8, depositato negli atti del fascicolo della procedura.

In base a tale documentazione, lo scrivente ha compiuto le necessarie operazioni peritali esposte nella presente relazione, al fine di rispondere ai quesiti di cui al modulo in uso presso l'Ufficio in espletamento dell'incarico ricevuto dal signor Giudice.

Punto 2

a) Beni oggetto della procedura,
descritti nell'atto di pignoramento trascritto ad Alba in data
18.07.2024 al n. 5629 Reg. Gen. e al n. 4552 Reg. Particolare



Beni immobili a Catasto del Comune di Monchiero (CN) in capo al Sig. [REDACTED] per la quota intera di proprietà:

- 1) Immobile sito in Monchiero(CN), censito al NCEU di detto Comune al Foglio 6, particella 113, Sub. 6, categoria A/2 - abitazione civile, consistenza 4,5 vani, località Riviera n. 33, Piani 1S -1;
- 2) 1) Immobile sito in Monchiero(CN), censito al NCEU di detto Comune al Foglio 6, particella 113, Sub. 2, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 66 mq., località Riviera n. 33, Piano 2S;

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Inizialmente lo scrivente ha inoltrato al Comune di Monchiero la richiesta di accesso agli atti (in data 02/10/2024 - Codice Pratica: MRNLCN53L05A779G-30092024-1811) relativamente all'acquisizione dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione a nuovo del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura in oggetto. In data 07/11/2024 il Responsabile del Procedimento relativamente alla richiesta del sottoscritto ha rilasciato copia digitale delle pratiche edilizie riguardanti la costruzione dei beni immobili in esame e che sono depositate all'archivio del Comune di Monchiero.

Pertanto, in base a detta documentazione, dal confronto tra lo stato attuale, per quanto riguarda le unità immobiliari colpite dalla procedura in esame, e gli elaborati tecnici illustrativi approvati (progetto municipale) di cui ai provvedimenti amministrativi rilasciati dal Sindaco per la loro realizzazione, non si evidenziano modifiche o varianti essenziali sotto il profilo plano-volumetrico di quanto progettato rispetto all'esistente; lievi difformità distributiva interna al piano primo seminterrato; lo stato di fatto corrisponde alla relativa scheda planimetrica catastale.



c) Identificazione catastale degli immobili

Beni immobili siti nel Comune di Monchiero (CN):

A) in Catasto Fabbricati in capo a [REDACTED]

[REDACTED] - per quota intera di proprietà piena:

1) **Foglio 6, particella 113, Sub. 6**, categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Via Dogliani-Monchiero n. 33, Piani S1-1, Rendita: Euro 244,03, Superficie Totale: 123 mq., Superficie totale escluse arre scoperte : 123 mq.;

- *Coerenze: Fog.6 mappale 113 sub. 1, vuoto su mapp. 113/1*

2) **Foglio 6, particella 113, Sub. 2**, categoria C/6, Classe 1, consistenza 66 mq., S.S. Monchiero-Dogliani, Piano S2, Rendita: Euro 129,53, Superficie totale: 83 mq.;

- *Coerenze: Fog.6 mappale 113 sub. 1, mapp. 113/1 al piano secondo sotterraneo*

d) Attestato di prestazione energetica

Per l'unità immobiliare ad uso abitazione (**Foglio 6- part. 113 - sub. 6 - catg. A/2**), il certificato di Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto nel 2012 e valido fino al 2018, pertanto ai fini del trasferimento si provvede alla redazione e consegna del predetto certificato.

Punto 3

a) Elencazione ed individuazione dei beni

I beni immobili terreni e porzioni di fabbricati oggetto della procedura risultano così individuati e descritti al NCT e NCEU del Comune di Monchiero (CN), segnatamente:

in Catasto Fabbricati: in capo a [REDACTED]

[REDACTED] - per quota intera di proprietà piena:



- con riferimento all' Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni al Fog. 6 - Particella 113 - Protocollo n. CN0077937 del 28/05/2018 - Tipo mappale n. 74024 del 21/05/2018:

1 - Foglio 6, particella 113, Sub. 6, categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Via Dogliani-Monchiero n. 33, Piani S1-1, Rendita: Euro 244,03, Superficie Totale: 123 mq., Superficie totale escluse aree scoperte : 123 mq.; planimetria di u.i.u. in Comune di Monchiero - dichiarazione Protocollo n. CN0077937 del 28/05/2018, redatta dal Geom. Paolino Mario iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n. 208.

- *Coerenze: Fog.6 mappale 113 sub. 1, vuoto su mapp. 113/1*

2 - Foglio 6, particella 113, Sub. 2, categoria C/6, Classe 1, consistenza 66 mq., S.S. Monchiero-Dogliani, Piano S2, Rendita: Euro 129,53, Superficie totale: 83 mq.; planimetria di u.i.u. in Comune di Monchiero - dichiarazione presentata in data 06/05/1998 - redatta dal Geom. Manera Riccardo iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n. 120.

- *Coerenze: Fog.6 mappale 113 sub. 1, mapp. 113/1 al piano secondo sotterraneo*

Mappale Terreno Correlato: Comune di Monchiero - Fog. 6 - Particella 113

N.B. Si precisa che il subalterno 6 deriva dagli originari subalterni 3 e 4 (indicati nell'elaborato planimetrico in data 23/02/1998) con variazione del 25/05/2018 - Protocollo n. CN0077937.

b) Descrizione dei beni
nel Comune di Monchiero (CN)



Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione del tipo villetta bifamiliare, composta da due appartamenti e relativi locali annessi non residenziali: autorimessa, sgombero, cantina, locale caldaia, con terreno sistemato a giardino e prato circostanti recintati con muro di contenimento e soprastante ringhiera in ferro così come i cancelli carrabili e pedonale, sito in Monchiero Località Riviera n. 33.

La parte del fabbricato oggetto della procedura, risulta quella descritta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 - Particella 113 - Sub. 2 e 6 ed in particolare:

- Al piano 2° seminterrato: autorimessa di superficie utile lorda pari a pari a mq. 74,65 con possibilità di accesso ad altri locali di cui al subalterno 5 di altra proprietà;
- Al piano 1° seminterrato: locale sgombero, lavanderia e servizi igienici, di superficie complessiva utile lorda pari a mq. 111,16;
- Al piano primo: soggiorno, camera, cucina, bagno wc, sottotetto, sgombero, disimpegno, intercapedine, balcone e terrazzo; superficie utile lorda complessiva pari a mq. 145,60, di cui mq. 99,66 di abitazione, mq. 19,93 dei balconi e terrazzo e mq. 26,00 delle intercapedini.

Le condizioni attuali dello stato di conservazione dell'immobile sono in buono stato, a parte alcune piccole porzioni degli intonaci interni che necessitano di ripristino dovuti alle opere di completamento di parti dell'impianto elettrico (placche di alcuni interruttori e/o scatole di derivazione). Le opere di finizione interne: pavimenti in legno e piastrelle, serramenti esterni in legno, porte interne in legno e gli intonaci delle pareti e dei soffitti sono in buon stato di conservazione; gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, realizzati all'epoca della costruzione dell'edificio; l'impianto di riscaldamento a radiatori è dotato di calderina - posta nell'apposito vano caldaia al piano seminterrato - collegata alla rete del metano, questi come gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano sottotraccia con tubazioni posate



sotto le pavimentazione, nei muri perimetrali, interni e sotto l'intonaco dei soffitti

c) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto della procedura, attualmente, non risultano occupati e non sono soggetti a contratti di locazione.

d) Iscrizioni e trascrizioni

Dal certificato ipotecario n.ro CN84178 anno 2024 della Direzione Provinciale di Cuneo -Ufficio provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba e richiesto da Sig. Riso Manuel - cf RSSMNL74H11D205L - residente a Robilante (CN) indirizzo Via Umberto I N. 8, depositato negli atti del fascicolo della procedura e dall'ispezione ordinaria compiuta dal sottoscritto presso l'Ufficio dell'Agenzia Territoriale di Cuneo in data 16/09/2024 - Prot. di richiesta CN 95379 del 2024 e n. CN 95386, ai fini dell'aggiornamento della situazione (periodo informatizzato dal 29.10.1997 al 13/06/2024) e di acquisizione del titolo di provenienza dei beni, risultano trascritte nei Registri Immobiliari le seguenti formalità:

Beni immobili nel Comune di Monchiero (CN)

1) - Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 13/08/2018 al n. 893

Reg. Particolare ed al n. 6813 Reg. Generale - di € 260.000,00 (capitale € 130.000,00 + spese 130.000,00) a favore di creditore ipotecario [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - contro [REDACTED] - nato a [REDACTED]

[REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], derivante da concessione garanzia di mutuo con atto notarile pubblico rogito Notaio Pitino Vincenzo di Carrù (CN) in data 08/08/2018 - Repert. 23545/16028.



2) - Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 13/08/2018 al n. 894

Reg. Particolare ed al n. 6817 Reg. Generale - di € 80.000,00 (capitale

€ 40.000,00 + spese 40.000,00) a favore di creditore ipotecario [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione
garanzia di mutuo con atto notarile pubblico rogito Notaio Pitino
Vincenzo di Carrù (CN) in data 08/08/2018 - Repert. 23546/16029.

*La formalità colpisce altri beni immobili non indicati nell'atto di
pignoramento*

**3) - Nota di iscrizione ipoteca conc. Amministrativa /Riscossione in
data 15/03/2022 al n. 267 Reg. Particolare ed al n. 2008 Reg. Generale**

- di totale € 1.055.284,16 (capitale € 527.642,08) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

13756881002 - contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ruolo

e avviso di addebito esecutivo, atto [REDACTED]

[REDACTED] sede Roma (RM) in data 14/03/2022 - Repertorio n.
2110/3722

*La formalità colpisce tutti i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento
in oggetto della procedura.*

**4) - Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare presentata in data
18/07/2024 trascritta al n. 4552 Reg. Part. - n. 5629 Reg. Generale**

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - contro [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo, codice fiscale 80010890046, in data 21/06/2024 - Rep. 2024/2024.

La formalità grava sui beni immobili oggetto della procedura, in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione.

e) Spese condominiali

Allo stato attuale dei luoghi non risulta, né l'esecutato ha riferito esservi un regolamento condominiale particolare che indica le modalità di ripartizione delle spese relative alle pertinenze del fabbricato con riferimento alle due proprietà di cui una intestata all'esecutato.

f) Provenienze dei beni

siti nel Comune di **Monchiero (CN)**:

Al Signor [REDACTED] -
[REDACTED], i beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Vincenzo Pitino di Carrù in data 08/08/2018 - Repertorio N. 23.543 - Raccolta N. 16.026, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Alba in data 13/08/2018 . Registro Generale 6811 - Registro Particolare 5154, per acquisto fatto dal Signor [REDACTED]

[REDACTED]
coniugato in regime di separazione dei beni.

Detti immobili sono pervenuti alla parte venditrice con atto di donazione rogito Notaio Annamaria Ghiberti in data 01/10/1992, repertorio numero 2815/750, debitamente registrato ad Alba il 06/10/1992 ai numeri 4395/5751.

g) Pratiche edilizie - abitabilità



Capo I - Fabbricati

Per la costruzione a nuovo della casa di civile abitazione, di cui fanno parte le porzioni degli immobili pignorati, dagli atti rilasciati dal Tecnico Comunale, risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi:

- a) **Concessione Edilizia con Contributo N. 13/93 in data 24/07/1993**
- visto il parere della Commissione Edilizia Comunale che nella seduta dell'22/04/1993 si è espressa favorevolmente - rilasciata al Signor [REDACTED]
"per la costruzione di fabbricato di civile abitazione" vista la domanda presentata in data 18/03/1993;
- b) **Autorizzazione n. 25/94 in data 11/01/1996** rilasciata al Signor [REDACTED] "per costruire il muro di sostegno con soprastante recinzione" vista la domanda presentata in data 09/06/1994 al Prot. Generale n. 1082 ed al registro pubblico delle domande di autorizzazione al n. 25/94.
Inoltre risulterebbero riguardare quanto edificato sul mappale a Catasto Terreni e Fabbricati al Fog. 6, particella 113, i sotto citati Provvedimenti Amministrativi:
- c) **Concessione Edilizia gratuita rilasciata dal Sindaco in data 19/04/1994** - Prot. n. 1767 del 30/09/1998 - al Signor "per costruzione basso fabbricato" vista la domanda presentata in data 12/02/1994;
- d) **Autorizzazione Edilizia N. 435 del 06/03/2002 " per la costruzione di pozzo ad uso irriguo"**
- e) **Permesso di Costruire in sanatoria n. 01/2010 in data 06/03/2010**

Abitabilità. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Monchiero in data 08.07.1999 - Prot. N. 1977, visto il verbale di ispezione tecnica in data 08.07.1999 redatta dal Tecnico Comunale, da cui risulta che la costruzione è stata eseguita in



conformità del progetto di cui alla Concessione Edilizia con Contributo N. 13/93 in data 24/07/1993.

h) Valutazione dei beni immobili descritti ed oggetto della procedura

Criteria di stima

Nella ricerca e determinazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, sono stati, prioritariamente, assunti valori di riferimento che, per beni simili alla fattispecie, si riscontrano nell'attività del mercato immobiliare normalmente praticato in zona con specifico riferimento alla loro destinazione d'uso residenziale, nel contesto urbanistico in cui effettivamente essi si trovano, considerate le prerogative, il grado di appetibilità degli immobili, le consuetudini normali di compravendita, ecc..., onde evitare fenomeni speculativi e rispettare la condizione dell'ordinarietà imprenditoriale normale nel giudizio di stima che si ritiene doversi esprimere.

Successivamente e prima di svolgere gli opportuni calcoli si è proceduto ad una comparazione dei parametri tecnici ed economici con riferimento all'effettiva consistenza ed entità del bene economico in specie, ciò per tenere in considerazione le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Aggiunte e detrazioni rapportate alle medie ponderali delle valutazioni parametriche individuate, sono state opportunamente tenute in considerazione per gli opportuni adattamenti alla fattispecie. Tra questi si ricordano: l'età dell'immobile, il grado di finizione, le condizioni oggettive di conservazione e manutenzione del bene, il grado di fruibilità e la disponibilità.

In particolare nell'ambito dei metodi canonici proposti dalla dottrina dell'Estimo circa la valutazione più probabile di mercato per beni simili alla fattispecie, per la stima in oggetto si è compiuta l'analisi economico-estimativa dei seguenti principali parametri tecnici ed



economici: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Determinazione valore di stima.

- **Foglio 6, particella 113, Sub. 6**, categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Via Dogliani-Monchiero n. 33, Piani S1-1, Rendita: Euro 244,03, Superficie Totale: 123 mq., Superficie totale escluse arre scoperte : 123 mq.;

- **Foglio 6, particella 113, Sub. 2**, categoria C/6, Classe 1, consistenza 66 mq., S.S. Monchiero-Dogliani, Piano S2, Rendita: Euro 129,53, Superficie totale: 83 mq.;

- a) - Superficie utile convenzionale di calcolo:
mq. 99,66 (abitazione) x0,75 + mq. 19,93 (loggia e balcone) x0,50 + mq. 26 (sottotetto-intercapedine) x0,35 + mq. 111,16 (locali accessori piano 1° semint.) x0,50 +mq. 74,65 (autorimessa doppia) x0,25 + mq. 34,02 (c.t. e forno) x0,10 = mq. 171,68
- b)- Coefficiente di vetustà: 0,80 (riferimento dichiarazione di abitabilità del fabbricato anno 1999)
- c) Coefficiente in funzione dello stato attuale di conservazione e manutenzione: 0,910
- d) - Prezzo unitario medio di mercato (a nuovo) per abitazioni civili in condizioni normali: € 820,00 al mq.
- d) - Prezzo unitario medio più probabile di mercato della porzione di fabbricato in oggetto e nello stato conservativo in cui attualmente si trova, risulta pari a:
 $€ 820,00 \times 0,80 \times 0,91 = € 596,96$ al mq.
Pertanto, coerentemente ai dati oggettivi emersi e sopra esposti si ottiene:



€ 596,96 al mq. x mq. 171,68 = € 102.486,00

Valore di stima

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto, ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica, la somma pari ad € 102.500,00 quale valore attuale più probabile di mercato del bene nelle condizioni oggettive dello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della stima.

i) Allegati

Alla presente relazione si allegano i documenti tecnici reperiti e richiamati e/o sopra esposti, relativamente ai beni immobili oggetto della procedura, compresa la documentazione fotografica dello stato di fatto e della località in cui si trovano.

Quanto sopra esposto è ciò che il sottoscritto si è in grado di riferire in risposta all'incarico ricevuto dal Signor Giudice in data 03/09/2024. Lo scrivente rimane a disposizione del Signor Giudice per ogni ed eventuale chiarimento in merito a quanto riferito.

Mondovì, lì 25 novembre 2024

Il Ctu

Arch. Luciano Marengo

