

TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: xxxxxx

Contro: xxxxxx

Esecuzione n° 157 / 2021

=====

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Premesse

In data 23.03.2022 il sottoscritto Geometra Renaudi Adriano, con Studio Tecnico in Peveragno Via Giordana di Clans 18, veniva nominato esperto per la stima dei beni di cui all'esecuzione in oggetto, con comunicazione depositata il 28.03.2022 dichiarava di accettare l'incarico.

Quesito

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:
 - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando in nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento allegando

- la relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7 disp. att. c.p.c.;
- c) All'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;
- provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d) Visto l'art. 6 D.Lgs. 182/05 come modificato dal D.L. 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/farlo redigere ed allegarlo alla relazione;
3. Rediga, quindi, limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:
- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua

ubicazione (città, via, numero, civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;
- Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Diffformità edilizie e urbanistiche;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8) disp. att. c.p.c.;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura
- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.
- Difformità catastali

Altre informazioni, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n.9), disp. att. c.p.c.;
 - La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione dei beni complessiva, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
5. Provveda alla redazione dell'allegato A, per ogni singolo Lotto, contenente:
- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano...vani, sup commerciale, ecc.)
 - ❖ Dati catastali (ed eventuale variazione con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
 - ❖ Coerenze;
 - ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
 - ❖ Eventuali comproprietari;

- ❖ Provenienza – con gli estremi dell’atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- ❖ Situazione urbanistica;
- ❖ Stato di possesso;
- ❖ Valore di stima.

Risposte al quesito

Effettuato il controllo dei documenti di cui all’art. 567, secondo comma c.p.c., ed esaminati gli atti, lo scrivente, in data 28.04.2022 effettuava sopralluogo e successivamente procedeva con accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Centallo, ponendosi nelle condizioni di esporre quanto segue:

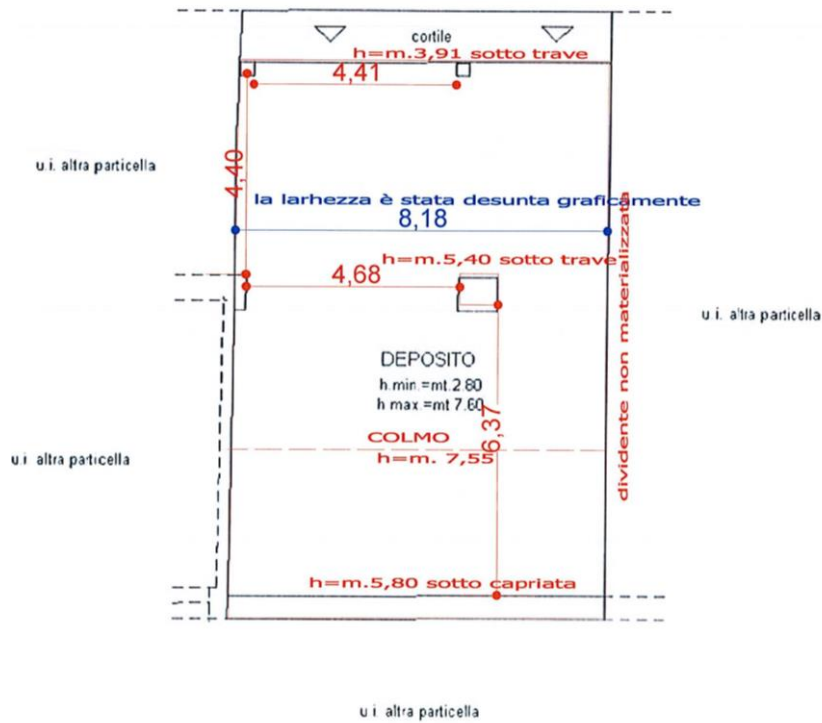
Sopralluogo

Durante il sopralluogo, con l’ausilio della mappa veniva individuato il bene ed effettuato un rilievo di dettaglio per la verifica delle conformità catastali ed edilizie con lo stato dei luoghi.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

L’unità immobiliare rilevata è stata confrontata con la planimetria catastale corrispondente all’immobile indicato in pignoramento al foglio 35 numero 266 sub. 1.

Si è riscontrata una diversa tipologia costruttiva e strutturale tra le due porzioni dell’unità, una apparentemente di data anteriore all’anno 1967 ed una successiva. Essendo necessario, ai fini della regolarità edilizia, individuare l’entità della porzione in ampliamento, si procedeva nella restituzione del rilievo in scala, sovrapponendolo alla planimetria catastale. (*allegato B*)



L'unità è composta da un porticato aperto su piano terreno, con striscia di terreno in proprietà esclusiva, con una porzione di vecchia costruzione, in muratura mista e tetto in legno con manto in coppi (inizio secolo scorso), ed un ampliamento apparentemente più recente, costituito da una porzione verso il cortile, composta da pilastri in calcestruzzo armato e copertura in legno con manto in lamiera. La porzione si estende per tutta la lunghezza dei fabbricati interessando anche le proprietà confinanti.





Sui lati ovest e sud il fabbricato è in parte materialmente diviso, con muratura, dalle particelle confinanti; sul lato nord il confine, letto sulla mappa, è collocato a circa m. 1,10 oltre il filo dei pilastri in clacestruzzo, sul lato non ci sono delimitazioni materializzate. La linea indicata sulla planimetria, letta graficamente riportando l'elaborato in scala, può essere collocata ad una distanza stimata in metri 8.18 dal muro del lato ovest.

Lotti

Vista la consistenza del bene e la distribuzione delle superfici non è proponibile formare più lotti; il lotto unico è quindi formato da:

- Unità immobiliare composta da porticato aperto, sita in Centallo località Regione Cerrione.
- Dati catastali: Comune di Centallo, catasto fabbricati foglio **35** particella **266** subalterno **1**, cat. C/2 classe 1, consistenza mq. 96, rendita € 114,03;
- Confinanti: cortile particella num. 56, particella 268 a due lati, particella 269.

Regolarità Edilizia

Parte in muratura: costruzione di data anteriore al 01.09.1967

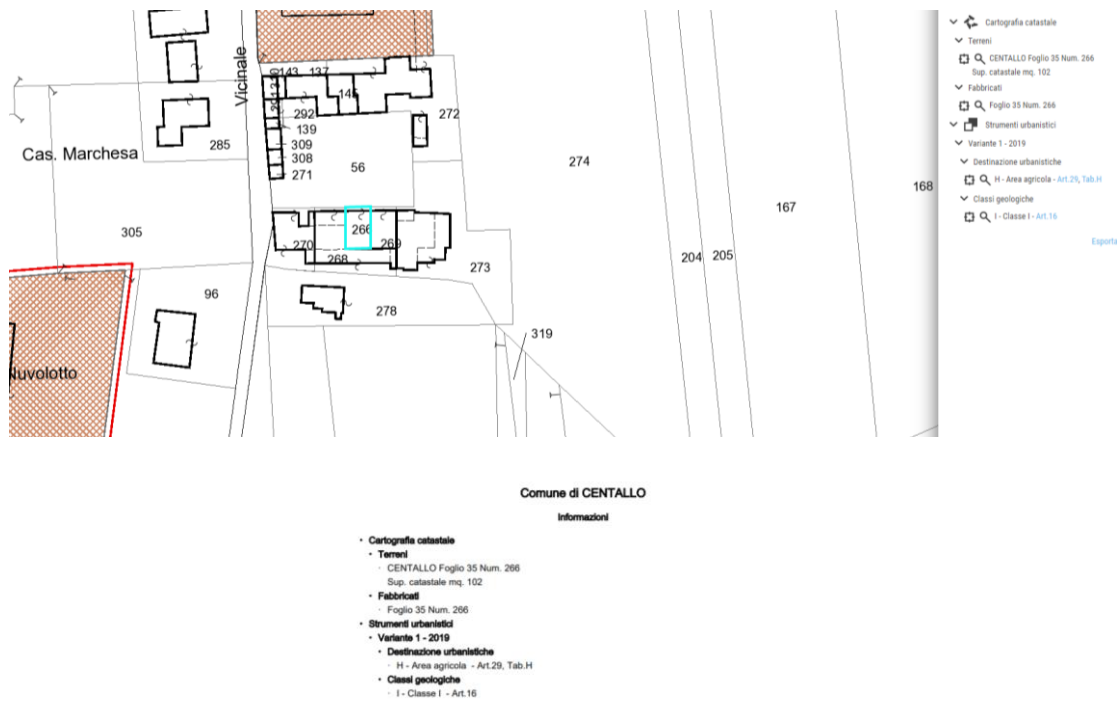
Parte in ampliamento verso il cortile: con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico sono state chieste informazioni relative al rilascio di provvedimenti autorizzativi. L'ufficio con comunicazione del 26.05.2022 ha precisato che negli archivi "non vi è una pratica edilizia riguardante il pendizzo costruito sul lato nord degli immobili citati nella richiesta". (allegato C) Ai fini delle responsabilità penali derivanti dagli abusi edilizi lo scrivente precisa che la planimetria catastale depositata in data 04.02.2010 riporta già i pilastri in ampliamento. Si ritiene pertanto possa rientrare nei termini della prescrizione

essendo trascorsi oltre 10 anni. L'atto di provenienza è del 2013 ed è pertanto ipotizzabile che già all'acquisto il bene avesse già l'attuale composizione. Nell'atto si dichiara che l'immobile è di costruzione anteriore all'anno 1967 e la parte venditrice ne dichiara la completa regolarità edilizia. Lo stato delle lamiera e la loro tipologia fanno invece presumere che la porzione a nord sia realizzata dopo il 1967.



Per la porzione in ampliamento, con copertura in lamiera e pilastri in calcestruzzo armato **non risultano quindi provvedimenti autorizzativi;**

l'immobile ricade in area agricola e l'eventuale sanatoria dovrebbe essere valutata con riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG., considerando anche le strutture in calcestruzzo armato e la necessità di denuncia strutturale postuma, visto il valore del bene e le condizioni di manutenzione, si ritiene sia meno oneroso, ai fini del valore, dedurre le **spese di rimozione della porzione priva di titoli abilitativi**, anziché ipotizzare una pratica di sanatoria, e determinare così il più probabile valore di mercato attuale.



Identificazione catastale

Comune di Centallo, catasto fabbricati

foglio **35** particella **266** subalterno **1**, cat. C/2 classe 1, consistenza mq. 96,

rendita € 114,03;

Indirizzo: regione Cerrione piano T

Dati superficie totale mq. 102

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio 35 particella 266

Intestati catastali: xxxxx proprietà per 1/1

Attestato di prestazione energetica

Non richiesto, trattasi di deposito aperto privo di impianti

Elencazione dei beni componenti il lotto

Riepilogo Lotto

LOTTO UNICO

Tipologia immobile: portico aperto ad uso deposito

Ubicazione: Comune di Centallo località regione Cerrione, piano terreno

Catasto fabbricati: Comune di Centallo foglio 35 particella 266 subalterno 1

Accesso da cortile comune ad altre unità, particella 56 del foglio 35.

Confini: cortile particella num. 56, particella 268 a due lati, particella 269.

Enti comuni: diritti su cortile foglio 35 numero 56

Breve descrizione complessiva e sintetica portico aperto in muratura mista destinato a deposito, con antistante piccolo tratto di area in proprietà esclusiva, collocato in zona e contetso agricolo.

Stato di possesso alla data del sopralluogo era libero, in stato di cattiva manutenzione, copertura con deformazioni della struttura lignea e manto che richiede rifacimento; evidente la mancanza/frattura di coppi che permettono infiltrazioni.



Nella porzione lato cortile era presente un “trabatello” in metallo.



Vincoli

- Difformità edilizia precisa alle pagine 10 e 11, con necessità di **rimozione della porzione abusiva**
- **Trascrizione** num. **1486 / 1860** del 28/02/2022, Verbale Pignoramento Immobili, **da cancellare** totalmente in quanto interessa il solo bene oggetto di stima in Centallo catasto fabbricati foglio 35 num. 266 sub 1

Contro: xxxxx

A Favore: xxxxx;
- Altri elementi riportati nel quadro “D” atto di provenienza: comunione della corte mappale 56, corte comune foglio 35.

Provenienza Compravendita atto notaio Massimo Martinelli Cuneo, repertorio n. 187672 del 14/11/2013, Trascritto a Cuneo il 06.12.2013 ai numeri 9146 – 11360 in data 06.12.2013, nota presentata con Modello Unico n. 9149.1/2013 PI di Cuneo in atti dal 06.12.2013

Continuità delle trascrizioni dall’esame del certificato ipotecario agli atti per il ventennio antecedente al pignoramento il bene risulta oggetto delle seguenti trascrizioni:

anno 1996 trascrizione numero **4352/3518** del 15/05/96, compravendita di quota

anno 1996 trascrizione numero **4353/3519** del 15/05/96, divisione

anno 2013 trascrizione **11360/9149** del 06/12/2013, vendita (Provenienza)

Visura ipotecaria aggiornata

Lo scrivente ha svolto una visura ipotecaria aggiornata alla data del 15.06.2022 (*allegato D*) riscontrato, come risulta dall'allegato prospetto sintetico, che non ci sono ulteriori trascrizioni od iscrizioni a seguito del pignoramento del 2013.

Criterio di stima e valutazione

Le condizioni del bene, la sua ubicazione e la la disposizione sul terreno in aderenza ad altre proprietà con accesso tramite corte comune, rendono difficile la ricerca del valore di mercato con il metodo di stima comparativa in quanto, pur adottando coefficienti di adeguamento non sono disponibili nella zona e sul mercato beni simili da adottare quali "comparabili". Si ritiene quindi di procedere con l'ausilio dell'elenco prezzi Regione Piemonte 2022, per ricercare i valori unitari di costo di strutture rurali destinate al deposito. Al valore andranno applicate le riduzioni relative alla vetustà del bene oggetto di stima ed agli interventi necessari per riportarlo in condizioni ordinarie.

Si adotta come elemento "base" la voce riportata sull'allegato B dell'elenco prezzi agricoltura Regione Piemonte, gruppo XII voce A/4 :*"tettoia chiusa su tre lati compreso pavimento in battuto in cemento finito in opera. Altezza interna minima*

m. 3. Dimensioni computate a filo esterno muri perimetrali = € 179,51/mq.

(allegato E)

La struttura in oggetto non ha pavimentazione e la copertura richiede opere di manutenzione straordinaria.

Nel valore si considera:

- abbattimento per vetustà, mancata pavimentazione, opere di manutenzione necessaria alla copertura = € 80,00/mq da applicare alla sola superficie regolare, esclusa cioè la porzione di ampliamento tettoia in lamiera, per un valore attuale unitario arrotondato in € 100/mq.

si aggiunge inoltre

- incidenza del terreno su cui costruita per tutta la superficie catastale dell'ente urbano pari a mq. 102 per un valore unitario di € 10/mq.

da cui

- superficie commerciale porzione di costruzione ante '67 =
arrotondata in mq. 65 x € 100,00 =.....€ 6.500,00
- valore terreno mq. 102 x € 10 =.....€ 1.020,00
- Totale parziale.....€ 7.520,00
- a dedurre spese rimozione e smaltimento porzione non
autorizzata mq. 37 x € 25,00/mq. =€ -925,00
- Più probabile valore di mercato attuale.....€ 6.595,00

arrotondato in € **6.500,00** (seimilacinquecento/00)

Quanto sopra lo scrivente espone ad evasione dell'incarico ricevuto

Peveragno 20.06.2022

L'esperto Geometra Adriano Renaudi

Allegati:

- A) Prospetto Riassuntivo Lotti
- B) Planimetria di Rilievo e catastale
- C) Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Centallo
- D) Visura ipotecaria aggiornata, prospetto sintetico
- E) Stralcio Elenco Prezzi Agricoltura Regione Piemonte
- F) Visura catastale storica
- G) Stralcio mappa catastale