
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spessotto Lodovico, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Cessionaria di

OMISSIS

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Elenco allegati	10
Riepilogo bando d'asta	11
Schema riassuntivo	12
Formalità da cancellare	13

INCARICO

All'udienza del 30/10/2023, il sottoscritto Ing. Lodovico Spessotto, con studio in via P. Delvecchio 4d - 12084 Mondovì (CN), email ing.spessotto@outlook.it, PEC lodovico.spessotto@ingpec.eu, tel. 333 5015207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Saliceto (CN) - via Generale Moizo 15, piano 2 (Coord. Geografiche: 44°24'43"N, 8°10'20"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione abitativa, al secondo piano (sottotetto) di un edificio bifamiliare in area residenziale esterna al centro storico del Comune di Saliceto (CN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato necessario l'accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da:

- Appartamento ubicato a Saliceto (CN) - via Generale Moizo 15, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà:

- OMISSIS

In regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	3,20 m	2
n. 3 terrazzini	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq		2
Terrazzo scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq		2
Totale superficie convenzionale:				166,00 mq		
Incidenza condominiale:					%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,00 mq		

Trattandosi di abitazione al piano sottotetto, l'altezza interna assume valori compresi tra 4,70 m (sotto colmo) e 2,00 m.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	57	5		A7	2	6,0 vani	161 mq	260,29 €	2	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale (vedi allegato) non è riportata la presenza del terrazzo sul fronte Ovest.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, realizzato nel 1996 con un intervento edilizio che ha reso abitabile il piano sottotetto del fabbricato, si presenta in buone condizioni conservative

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comproprietà con il fabbricato di cui fa parte la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso pedonale, avviene da un cancello carraio dotato di pulsantiera e citofono che si affaccia su via generale Moizo e si sviluppa sulla particella 58 del foglio 12 e sul sub. 8 della particella 57 del foglio 12.

La scala di accesso all'unità immobiliare è costituita da una prima rampa che spicca dal sub. 8 della particella 57 e da altre due rampe si appoggiano su un manufatto uso autorimessa (sub. 7 della particella 57).

L'appartamento oggetto della presente perizia e quello sottostante (sub. 6) sono tra loro comunicanti con una scala a chiocciola interna; tale collegamento dovrà essere eliminato con una tramezzatura. Si precisa che la particella 58 e i subb. 6, 7 e 8 della part. 57 hanno diversa proprietà rispetto al sub. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, nasce nella sua configurazione attuale da un intervento edilizio del 1996. Esso occupa l'intero sottotetto di un edificio bifamiliare a tre piani fuori terra (due abitativi). Buone sono le condizioni conservative, così come la luminosità degli ambienti. La struttura è in calcestruzzo con tamponamenti in laterizio e copertura in laterocemento, con manto in tegole.

L'accesso esterno avviene mediante una scala a tre rampe. La prima in muratura e le ultime due in acciaio con pedate in pietra.

Trattandosi di appartamento al piano sottotetto, l'altezza interna è variabile, assumendo il valore massimo di 4,70 m in corrispondenza del colmo.

Il portoncino d'ingresso immette in un ampio soggiorno dotato di un grande camino. Da qui, mediante distinti disimpegni si può accedere alla zona notte (comprendente due camere con rispettivi bagni) e alla cucina. Su tre lati dalla casa sono presenti stretti balconi ricavati all'interno delle falde della copertura. Dalla cucina si accede inoltre a un ampio terrazzo.

La pavimentazione del soggiorno è in parquet mentre altrove è in piastrelle ceramiche; quella dei balconi è in pietra o in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite in piastrelle sino all'altezza di circa 2 metri. La dotazione del primo bagno è costituita da una vasca d'angolo, doppio lavabo, bidet e vaso. Quella del secondo bagno, adibito anche a lavanderia, da una doccia, bidet, lavabo e vaso.

Gli infissi esterni sono ovunque di tipo doppio: in legno con vetro semplice quello interno e in alluminio con vetro antisfondamento quello esterno. Le tapparelle di oscuramento sono in PVC. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

Il riscaldamento degli ambienti e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a gas metano posta in un piccolo soppalco realizzato sopra l'ingresso. I radiatori sono in alluminio o acciaio.

Gli impianti sono sotto traccia e in apparenti buone condizioni manutentive. L'appartamento è dotato

di impianto citofonico e antenna TV.

Si precisa che l'unità immobiliare non dispone di autorimessa né di posto macchina all'aperto, in quanto tutta l'area attorno alla casa è di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dalla famiglia del figlio dell'esecutata (marito, moglie e un ragazzo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1981	OMISSIS	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Domenico	05/06/1981	12235	3996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mondovì	30/06/1981	5209	4263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritta a Mondovì il 13/11/2007
Reg. gen. 10081 - Reg. part. 1791
Importo: € 80.000,00
OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 05/11/2007

N° repertorio: 17739

N° raccolta: 9909

Nota: Nel contratto di mutuo sono intervenuti per la costituzione di garanzie su altri immobili in Comune di Saliceto (terzi datori di ipoteca) OMISSIS

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mondovì il 17/10/2023

Reg. gen. 7933 - Reg. part. 6621

OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione dell'ipoteca sconta 59 euro di imposta di bollo, 35 euro di tassa ipotecaria e lo 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di 200 euro, per imposta ipotecaria. Per la cancellazione del pignoramento il costo è di 294,00 euro, comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G.C. di Saliceto posiziona l'immobile in Zona AC1 - Area residenziale a capacità insediativa esaurita (vedi art. 13 delle norme tecniche di attuazione).

Gli interventi diretti, ammessi sugli edifici, sono i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizione superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso (...);
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici e igienico-sanitari alle abitazioni.
(...)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile, nella sua forma e destinazione attuali è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 8 del 05/06/1996, avente per oggetto il parziale ampliamento del sottotetto, già adibito ad abitazione. Successivamente, in data 14/10/1996 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) per lavori in variante alla predetta Concessione Edilizia.

Non risulta sia stata richiesta l'abitabilità.

Rispetto al progetto approvato sono state individuate le seguenti difformità, che dovranno essere oggetto di sanatoria:

- diverso posizionamento e configurazione planimetrica della scala esterna
- realizzazione sopra l'ingresso di un soppalco della superficie di circa 6 mq,
- modifica della conformazione planimetrica di uno dei bagni con inglobamento del vicino ripostiglio.

A queste difformità si aggiunge la presenza di un terrazzo della superficie di circa 30 mq sul prospetto Ovest della casa, realizzato in epoca successiva alla concessione del 1996. Per esso non è stato trovato documento autorizzativo comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica viene predisposto dallo scrivente nell'ambito della presente perizia di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento ubicato a Saliceto (CN) - via Generale Moizo 15, piano 2
Immobilie a destinazione abitativa al secondo piano (sottotetto) di edificio bifamiliare in area residenziale esterna al centro storico del Comune di Saliceto.
Identificato al catasto Fabbricati - fg. 12, part. 57, sub. 5, cat. A7
L'immobile viene posto in vendita per il pieno diritto di proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Saliceto (CN) - via	166,00 mq	750,00 €/mq	€ 124.500,00	100,00%	€ 124.500,00

Generale Moizo 15, piano 2					
Valore di stima:					€ 124.500,00

Valore di stima: € 124.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia da eventuali vizi	15,00	%
Costi per regolarizzazione delle difformità	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 100.825,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna, assenza di ascensore, non disponibilità di posto macchina.

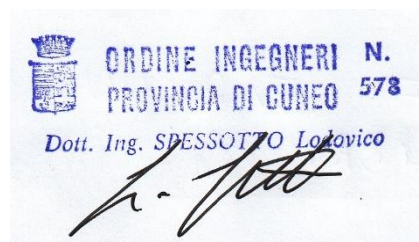
Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

Si è quindi considerato un deprezzamento del 15% per il rischio assunto per la tipologia vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi, cui si è aggiunto il costo presunto per la pratica di sanatoria delle difformità interne ed esterne.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 26/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetria catastale e visura
- ✓ N° 2 Fotografie
- ✓ N° 3 Planimetria immobile e individuazione difformità
- ✓ N° 4 Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Saliceto (CN), via Generale Moizo 15, piano 2

Immobile a destinazione abitativa al secondo piano (sottotetto) di edificio bifamiliare in area residenziale esterna al centro storico del Comune di Saliceto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 57, Sub. 5, Cat. A7.

L'immobile viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. di Saliceto posiziona l'immobile in Zona AC1 - Area residenziale a capacità insediativa esaurita, normata dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

- **Prezzo base d'asta: € 100.825,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.825,00

Appartamento			
Ubicazione:	Saliceto (CN) - via Generale Moizo 15, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 57, Sub. 5, Categoria A7	Superficie commerciale	166,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, realizzato nel 1996 con un intervento edilizio che ha reso abitabile il piano sottotetto del fabbricato, si presenta in buone condizioni conservative		
Descrizione:	Immobile a destinazione abitativa al secondo piano (sottotetto) di edificio bifamiliare in area residenziale esterna al centro storico del Comune di Saliceto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla famiglia del figlio dell'esecutata (marito, moglie e un ragazzo).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Mondovì il 13/11/2007

Reg. gen. 10081 - Reg. part. 1791

Importo: € 80.000,00

OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Paolo Viglino

Data: 05/11/2007

N° repertorio: 17739

N° raccolta: 9909

Note: Nel contratto di mutuo sono intervenuti per la costituzione di garanzie su altri immobili in Comune di Saliceto (terzi datori di ipoteca) OMISSIS