



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°32/2024 R.G.E.

Promossa da: *** **OMISSIS** ***

Nei confronti di: *** **OMISSIS** ***

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 MAGRI' RODOLFO, nell'esecuzione immobiliare n° 32/2024 RGE **promossa da *** OMISSIS *****, agli effetti della presente elettivamente domiciliata in Cuneo C.so Nizza n.16 presso lo studio dell'Avv.to Gianmario Parola, **contro *** OMISSIS *****.

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 sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura congiuntamente con il custode nominato IVG IFIR Piemonte srl, nella data da quest'ultimo stabilita, il giorno 10/05/2024.

In questa data era presente l'esecutato il quale ha permesso di accedere agli immobili oggetto di esecuzione per procedere ai dovuti rilievi

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





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel comune di CUNEO Via del Mulino n.2.

Ai fini della vendita viene formato un unico lotto.

LOTTO UNICO IMMOBILI IN CUNEO VIA DEL MULINO N.2

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in zona periferica del concentrico di Cuneo (San Rocco Castagnaretta) ed inseriti in una palazzina bifamiliare con relative pertinenze. Più precisamente trattasi di un alloggio con locali deposito e magazzino di pertinenza, oltre ad autorimessa in corpo di fabbrica separato.

Il fabbricato nel suo complesso ha le caratteristiche tipiche dell'epoca in cui è stato costruito fine anni '60.

ALLOGGIO CON CANTINA

L'alloggio è sito al piano terreno (rialzato), con accesso dal vano scala condominiale, privo di ascensore.

Internamente è composto da: ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, camera singola, camera matrimoniale con cabina armadio e balcone, bagno, lavanderia, oltre a balcone verandato.

E' presente pavimento in gres nella zona giorno e bagni, ad esclusione delle camere in cui è presente palchetto in legno.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppi, senza taglio termico. Anche la veranda è realizzata in alluminio e vetro.

L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento, con caldaia autonoma alimentata a gas metano.

L'alloggio, seppur non recente, si presenta in buone condizioni di manutenzione, con una ampia metratura e funzionale all'uso.

La relativa cantina al piano interrato presenta pavimento in cemento, muri intonacati ma con notevoli efflorescenze dovute ad umidità. E' presente impianto elettrico basilare.

Si segnala che la veranda presenta accesso pedonale diretto al lastrico solare





sovrastante i locali magazzino al piano interrato, fungendo così da terrazza. L'alloggio al piano rialzato presenta intestazione catastale e proprietà differente rispetto ai locali magazzino sottostanti il lastrico solare.

Con l'accesso da parte dell'alloggio e la trasformazione del solaio in terrazza fruibile si è quindi venuta a creare una servitù che però non è regolamentata o formalmente costituita in alcun modo.

Si precisa anche, che il lastrico solare uso terrazza è accessibile anche dall'area di accesso all'autorimessa tramediante una scaletta in ferro.

E' comunque doveroso segnalare che tutto il compendio è nato come abitazione bifamiliare tra componenti della stessa famiglia, pertanto questi aspetti di "interferenza" tra unità e proprietà differenti non costituivano inizialmente una problematica. Differente situazione si verrà a creare con una alienazione delle proprietà a terze parti.

MAGAZZINO / DEPOSITO

L'unità immobiliare è suddivisa in due parti scollegate tra loro, entrambe poste al piano seminterrato.

La prima parte (ricadente nella sagoma del fabbricato abitativo) è formata da un locale deposito posto nei pressi del vano scala comune adibito ad uso sgombero/cantina per l'abitazione, e da un altro modesto locale adiacente, ricavato mediante delimitazione con tramezzatura in pannelli in legno.

Si segnala che tale delimitazione realizzata in legno, nello stato di fatto si presenta con una disposizione planimetrica leggermente differente rispetto a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Il locale attualmente occupato sembra quindi sconfinare sull'adiacente unità immobiliare sub. 6 di altra proprietà. Allo stesso modo, ma inversamente, una porzione dell'immobile magazzino / deposito oggetto di esecuzione, non è delimitata rispetto alla proprietà confinante, formando un tutt'uno con questa.

Da informazioni riportate direttamente dall' esecutato, la cui attendibilità non risulta pertanto verificata, sembrerebbe esserci disputa tra le parti in merito all'effettiva proprietà di questa porzione.

La seconda parte dell'unità immobiliare è invece costituita da ampio locale magazzino, delimitato a tre lati ed aperto sul quanto lato verso la rampa carraia ed area di manovra





condominiali, dal quale si accede, in passato ottenuto mediante copertura di area di manovra esterna.

E' anche accessibile pedonalmente dal piano seminterrato del fabbricato abitativo, passando attraverso il sub. 6 (locale deposito – autorimessa) di altra proprietà non oggetto di esecuzione.

Il locale presenta tetto “a shed” con struttura metallica e copertura in lamiera, pavimentazione in piastrelline in ceramica monocottura E' presente impianto elettrico basilare, ed un piccolo servizio igienico (non autorizzato – vedere relativo paragrafo).

Il locale viene attualmente utilizzato come deposito di materiale idraulico, per l'attività di un familiare dell'esecutato.

AUTORIMESSA (USO TAVERNETTA)

L'unità immobiliare è costituita da un corpo di fabbrica separato dai precedenti, ma adiacente agli stessi.

E' posto al piano terreno, costituito da struttura portante in muratura in laterizio e tetto a due falde a capanna, realizzato con orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Nonostante la destinazione d'uso catastale come autorimessa, il fabbricato internamente è rifinito come un abitativo e viene utilizzato come tavernetta.

Sono infatti presenti un forno a legna / caminetto, un lavello, una seconda stufa a legna, ed un servizio igienico completo.

E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

L'accesso principale avviene comunque da portone con ampiezza sufficiente per garantire l'accesso con un'automobile.

Dall'interno del fabbricato si accede inoltre ad area esterna, a servizio esclusivo dello stesso.

[Si rimanda ad una attenta lettura del paragrafo relativo alla conformità urbanistica per un più completa spiegazione circa le difformità rilevate.](#)

AREA URBANA

La porzione di cortile / giardino lato strada è nello stato di fatto utilizzata come zona comune condominiale, adibita a vialetto pedonale, zona di accesso alla rampa carraia, zona di accesso all'autorimessa. E' censita catastalmente come area urbana, senza indicazione di superficie, così come meglio riportato nel paragrafo relativo agli aspetti catastali.





INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sia l'alloggio con cantina che il magazzino deposito formano parte del maggior fabbricato abitativo bifamiliare. L'autorimessa (ora ad uso tavernetta) si trova in corpo di fabbrica separato edificato sul confine i proprietà sul lato ovest.

PER L'ALLOGGIO al piano rialzato

UBICAZIONE :

Comune di CUNEO Via del Mulino n.2 p. T

ACCESSO:

Il fabbricato ha accesso pedonale diretto dalla strada comunale, mentre l'accesso alla unità immobiliare avviene dalla scala condominiale

PER LA CANTINA al piano interrato

UBICAZIONE :

Comune di CUNEO Via del Mulino n.2 p. S2 (catastalmente indicato S1)

ACCESSO:

L'accesso alla cantina avviene pedonalmente attraverso la scala condominiale.

PER IL MAGAZZINO al piano interrato

UBICAZIONE :

Comune di CUNEO Via del Mulino n.2 p. S1

ACCESSO:

L'accesso al magazzino avviene in modo diretto dalla strada comunale mediante rampa carraia ed area di manovra BCNC sub.4, oppure pedonalmente mediante il vano scala condominiale e poi tramediante il locale magazzino (sub.6) di altra proprietà.

CONFINI per tutto il fabbricato abitativo + magazzino compresa area urbana ed altre aree di pertinenza:

a nord: altra unità immobiliare fg.79 mapp.396, 1215

ad est: altra unità immobiliare fg.79 mapp. 1215 e Via Del Mulino

a sud: Via Del Mulino;

a ovest: altra unità immobiliare fg.79 mapp. 325 e mappale 1606 (autorimessa oggetto di procedura)





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

PER L'AUTORIMESSA (ad uso tavernetta)

UBICAZIONE :

Comune di CUNEO Via del Mulino n.2 p. T

ACCESSO:

Il fabbricato ha accesso pedonale diretto dalla strada comunale, mentre l'accesso alla unità immobiliare avviene dalla scala condominiale

CONFINI per il fabbricato autorimessa:

a nord: altra unità immobiliare fg.79 mapp.468

ad est: fabbricato di abitazione fg.79 mapp. 350 oggetto di esecuzione

a sud: fabbricato di abitazione fg.79 mapp. 350 oggetto di esecuzione, altra unità immobiliare fg.79 mapp.325;

a ovest: altra unità immobiliare fg.79 mapp. 350 e 400;

TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobile e di seguito meglio illustrate, 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 esposte - 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.

E' stata inoltrata richiesta di accesso alla documentazione amministrativa all'ufficio urbanistica del Comune di CUNEO, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie e per verificare la conformità urbanistica degli immobili, con i seguenti esiti.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI RELATIVI AD ALLOGGIO E CANTINA

Per quanto riguarda il fabbricato abitativo nel suo complesso:

- Licenza di costruzione n. 917 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 31.12.1968, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza di costruzione in variante n. 277 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 09.06.1969, per varianti al fabbricato ad uso abitazione in corso di costruzione;
- Licenza di variante esterna di costruzione esistente n. 824 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 30.12.1969, per varianti ai prospetti e alla pianta del fabbricato esistente;

Per quanto riguarda il solo alloggio al piano rialzato :

- Comunicazione di opere interne a norma dell'art. 26 Legge 28.02.1985 n. 47 trasmessa al Comune di Cuneo in data 26.09.2001 con Prot. 27694, per modifiche interne all'alloggio al piano rialzato, consistenti in modifica dei tramezzi, creazione di lavanderia / stireria, miglioramento servizio igienico e realizzazione di n.2 camere da letto.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA ALLOGGIO CON CANTINA

Lo stato autorizzato per quanto riguarda l'alloggio è quello definito dagli elaborati allegati alla Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85.

Si segnalano i seguenti aspetti:

- 1- Si rilevano alcune piccole differenze relative alla posizione della tramezzatura della cabina armadio interna alla camera da letto; tale differenza può ritenersi però "tolleranza costruttiva" in quanto realizzata al momento dell'attuazione del titolo edilizio, e non incidente sui vani catastali.





2- Nell'elaborato autorizzato non si rilevano indicazioni circa l'altezza interna.

Si evidenzia che nei precedenti titoli edilizi l'altezza era indicata pari a cm. 330 misurata dal piano del pavimento dell'alloggio al piano rialzato, sino all'estradosso del solaio superiore; deducendo lo spessore del solaio stesso si può desumere che l'altezza netta interna autorizzata dell'alloggio fosse pari a circa cm.300.

Ad oggi, si può rilevare un'altezza interna pari a cm.275 in quanto è presumibilmente stata realizzata controsoffittatura abbassando tale altezza. Se ne ha prova in un punto all'interno del corridoio dove è visibile sia l'altezza originale (in un punto in cui è mancante la controsoffittatura), sia la nuova altezza ribassata. Dove mancante la controsoffittatura l'altezza netta interna è in effetti pari a cm.300.

3- Si rileva inoltre che la veranda presente sul balcone lato sud risulta più ampia rispetto a quanto indicato sugli elaborati autorizzati con la Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85. Tale ampliamento costituisce aumento di S.u.l. e di volume.

4- Inoltre la veranda presenta accesso pedonale diretto al solaio lastrico solare sovrastante i locali magazzino ed area di manovra al piano interrato, fungendo così da terrazza. Inoltre il lastrico solare uso terrazza è accessibile anche dall'area di accesso all'autorimessa tramediante una scaletta in ferro. Questa scaletta non risulta autorizzata. Occorrerà procedere con la sua regolarizzazione in occasione della sanatoria.

Si evidenzia anche che l'alloggio al piano rialzato presenta intestazione catastale differente rispetto ai locali magazzino sottostanti il lastrico solare.

Con l'accesso da parte dell'alloggio si è quindi venuta a creare una servitù sulla terrazza, servitù che però non è regolamentata o formalmente costituita in alcun modo.

In merito alla sanabilità, si può affermare che la sanabilità di tale difformità è vincolata, oltre alle verifiche circa le conformità urbanistiche previste dalla normativa, anche alla completa verifica della volumetria esistente dell'intero fabbricato. Tali verifiche tecniche non sono facilmente eseguibili senza un completo rilievo del fabbricato con successiva restituzione grafica accurata, ed elaborazione della pratica completa di sanatoria completa, il cui esito sarebbe certo solamente in seguito ad istruttoria completa da parte del Comune.



**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI RELATIVI A
MAGAZZINO /DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO**

- Licenza di costruzione n. 117 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 21.03.1975, per ampliamento di fabbricato ad uso deposito;

**VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA
MAGAZZINO /DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO**

Dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo servizio igienico con accesso dal locale magazzino/deposito non rappresentato negli elaborati autorizzativi. Occorrerà procedere con la sanatoria urbanistica, compresa la verifica degli impianti esistenti ed eventuale loro adeguamento ai fini di ottenere la necessaria conformità urbanistica.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI RELATIVI AD
AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO (USO TAVERNETTA)**

Dall'accesso agli atti si è reperita richiesta, a suo tempo avanzata dal *** OMISSIS *** in data 14/10/1969 con il prot. n. 12784 per la realizzazione di un'autorimessa. Tale richiesta veniva sospesa in quanto "l'area interessata dall'intervento presentava destinazione a parco verde pubblico di interesse generale, prevista da variante organica al PRGC adottata dal Consiglio Comunale con seduta del 10/06/1969", così come rilevabile da comunicazione data dal Comune di Cuneo in data 21/11/1969.

**VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA
AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO (USO TAVERNETTA)**

Oltre a quanto sopra, nella documentazione disponibile presso l'archivio comunale non è stata reperita successiva documentazione e nemmeno un titolo edilizio relativo all'autorimessa, che pertanto ad oggi, sulla base di quanto fornito dal comune, sembrerebbe risultare NON AUTORIZZATA.

Si evidenzia comunque che, il fabbricato ad uso autorimessa oggetto della domanda di cui sopra si presentava comunque totalmente differente da quanto oggi presente, sia a livello di pianta, che di prospetti, sia come posizionamento nel lotto.





Si può affermare che la sanabilità di tale difformità è vincolata, oltre alle verifiche circa le conformità urbanistiche previste dalla normativa, anche alla completa verifica della volumetria esistente dell'intero compendio. Tali verifiche tecniche non sono facilmente eseguibili senza un completo rilievo del fabbricato con successiva restituzione grafica accurata, ed elaborazione della pratica completa di sanatoria completa, il cui esito sarebbe certo solamente in seguito ad istruttoria completa da parte del Comune.

La sanatoria deve essere fatta anche a livello strutturale.

Inoltre è da tenere in considerazione anche il fatto che il fabbricato è stato edificato sul confine di proprietà. Pertanto a distanza inferiore alla legale rispetto alla proprietà limitrofa. Essendo trascorsi più di 20 anni da tale edificazione, si ritiene che tale diritto sia ormai consolidato, ma occorre valutare, in caso di sanatoria, la necessità di produrre comunque un assenso scritto da parte del confinante in quanto ad oggi comunque richiesto da parte del comune per l'istruttoria della pratica.

In alternativa alla sanatoria è possibile procedere con la demolizione totale del fabbricato e messa in pristino dell'area. Trattandosi però di demolizione consistente, si consiglia di approfondire con il Comune la possibilità di sanare, oltre ad accertare ulteriormente con altre ricerche l'effettiva assenza di un titolo edilizio.

CONCLUSIONI

Si rimarca che le ricerche d'archivio vengono svolte da personale del Comune e non direttamente dal tecnico scrivente, il quale si può solamente limitare ad eseguire le proprie verifiche e ad elaborare le proprie considerazioni, sulla base degli esiti di tali ricerche.

Si evidenzia inoltre, che la nuova Legge di conversione n.105/2024 del Decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024", potrebbe cambiare gli esiti delle analisi tecniche di cui sopra, magari facilitando le pratiche di sanatoria relativamente ai fabbricati in oggetto.

Ad oggi però, vista la situazione ancora tutta da definire in merito alla pratica applicabilità delle disposizioni del nuovo decreto, ed alla luce anche della ancora mancante espressione a tal proposito da parte degli enti locali, i quali potranno porre ulteriori vincoli, risulta impossibile valutarne una eventuale applicabilità al caso in questione.





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:

LOCALI DEPOSITO / MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO S1

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	79	350	5	1	C/2	2	109 mq.	Totale 92 mq.	€ 146,36

Intestato:

1	*** OMISSIS ***	*** OMISSIS ***	Proprietà per 10/10
---	-----------------	-----------------	---------------------

ALLOGGIO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO S2

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	79	350	7	1	A/3	3	5,5 vani	Totale 139 mq. Totale escluse aree scoperte mq.132	€ 326,66

Intestato:

1	*** OMISSIS ***	*** OMISSIS ***	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	*** OMISSIS ***	*** OMISSIS ***	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni





AREA URBANA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	79	350	9		F/1				

Intestato:

1	*** OMISSIS ***				*** OMISSIS ***			Proprietà per 1/8
2	*** OMISSIS ***				*** OMISSIS ***			Proprietà per 2/8
3	*** OMISSIS ***				*** OMISSIS ***			Proprietà per 5/8

AUTORIMESSA (USO TAVERNETTA)

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	79	1606		1	C/6	3	32 mq.	Totale 40 mq.	€ 97,51

Intestato:

1	*** OMISSIS ***				*** OMISSIS ***			Proprietà per 10/10
---	-----------------	--	--	--	-----------------	--	--	---------------------

L'esperto scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento delle planimetrie catastali, e confrontando le stesse con lo stato di fatto attuale, si riscontrano alcune difformità di seguito descritte.

PER L'ALLOGGIO FG.79 MAPP. 350 SUB.7

- L'altezza interna indicata in planimetria è pari a mt.3,30, mentre nello stato di fatto è pari a mt.2,75, a causa della presenza di una controsoffittatura nella maggior parte dei locali. Senza tale controsoffittatura, l'altezza interna sarebbe comunque mt.3,00 e non 3,30.
- La scaletta di collegamento della veranda con il lastrico solare sovrastante i locali interrati non è rappresentata nella planimetria.
- Anche il lastrico solare, ora utilizzato come terrazza, non è rappresentato nella planimetria; visto il suo attuale utilizzo come terrazza (e non più un semplice solaio di copertura) dovrebbe computare nella determinazione della rendita catastale.





PER IL DEPOSITO FG.79 MAPP. 350 SUB.5

- Il locale deposito posto nei pressi della scala, indicato nella planimetria catastale come un unico locale risulta invece suddiviso in 2 locali e tramezzato in modo differente;
- il più ampio locale magazzino risulta invece correttamente raffigurato.

PER L'AREA URBANA FG.79 MAPP. 350 SUB.9

- l'area urbana è censita con una apposita planimetria catastale; erroneamente non è rappresentata nell'elaborato planimetrico.

In visura è sprovvista di indicazione della superficie.

PER L'AUTORIMESSA FG.79 MAPP. 1606

Come già illustrato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il locale posto in corpo di fabbrica autonomo, censito e rappresentato nella planimetria catastale come autorimessa, è a tutti gli effetti stato trasformato in una tavernetta con bagno interno.

Da un esame più approfondito, emerge che le dimensioni del fabbricato nello stato di fatto attuale risultano maggiori rispetto a quanto censito catastalmente.

Catastalmente risulta avere dimensioni (rilevate graficamente) di circa mt. 8,80 x mt. 4,40

Nello stato di fatto risulta invece avere dimensioni di circa mt. 8,00 x mt. 6,10.

L'altezza interna indicata in planimetria catastale è pari a mt. 2,25, mentre nello stato di fatto essendo presente tetto a vista, si riscontrano un'altezza minima di mt.2,38 ed una massima di mt.3,40.

L'ELABORATO PLANIMETRICO di tutto il compendio non riporta l'area urbana sub.9 invece presente nell'ELENCO SUBALTERNI.

Oltre alla difformità della planimetria catastale, si segnala comunque la più importante difformità urbanistica rilevata, e si rimanda alla lettura del relativo paragrafo.

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Alla luce delle difformità catastali rilevate, ma soprattutto delle rilevanti difformità urbanistiche presenti, il tecnico scrivente ha ritenuto opportuno attendere prima di





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

procedere all'esecuzione di aggiornamenti catastali. E' infatti parere dello scrivente che sia conveniente attendere l'eventuale esecuzione delle sanatorie urbanistiche ed eseguire tutti gli aggiornamenti contestualmente.

Nel caso il G.E. ritenesse invece conveniente o necessario procedere anticipatamente, lo scrivente rimane a disposizione per l'espletamento delle relative incombenze.

REGOLAMENTO E SPESE DI CONDOMINIO

Trattandosi di fabbricato bifamiliare non è presente regolamento di condominio, né è stato nominato amministratore.

Le spese per le parti comuni vengono ripartite come da usi e consuetudini, e secondo normativa generale vigente.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Da ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, non si è riscontrata la presenza di certificazione energetica riguardante l'immobile oggetto di procedura.

La centrale termica è attualmente sprovvista di libretto di impianto, pertanto una eventuale certificazione energetica avrebbe durata di validità di 1 solo anno.

Onde evitare un aggravio dei costi per la procedura, il tecnico scrivente ritiene opportuno attendere per la sua redazione e di produrla successivamente, al momento dell'effettiva necessità, su richiesta del G.E. o del Delegato alla Vendita.

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 GIUDIZIALE

Iscr.il 09/11/2017 art. 1363/10699 Tribunale di Cuneo 20.05.17 rep. 1058

FAVORE: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

IPOTECA € 80.000,00 - CAPITALE € 64.240,92

Beni in Cuneo

NCEU F. 79 n. 350/7 A/3 (ipotecata per 1/1)

NCEU F. 79 n. 350/9 F/1 (ipotecato per 3/8)

NCEU F. 79 n. 350/5 C/2 (ipotecato per 1/1)

NCEU F. 79 n. 1606 C/6 (ipotecato per 1/1)

Oltre ad immobili non oggetto della pratica già ristretti con annotamenti 993 del 06.11.2019 e n. 374 del 17.04.2023.

(b) IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Iscr.il 19.03.21 art. 319/2869 rinnovazione dell'ipoteca Iscr.il 22/09/2001 art.1000/8563
rog. Congedo Aldo di Cuneo del 14.09.01 rep. 82814

FAVORE: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

IPOTECA € 309.874,14 - CAPITALE € 154.937,07

DURATA ANNI 30

Beni in CUNEO

-ipotecato per la quota di 1/1

NCEU F. 79 n. 350/7 (derivante dal mappale 180/7 ex 180/1)

NCEU F. 79 n. 704 (ora mappale n. 350/9)

Viene inoltre ipotecato il NCEU F. 79 n. 350/8 (ex 180/8 ex 180/1 venduto al signor

FAVORE: *** OMISSIS *** nel 2005).





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

(c) PIGNORAMENTO

Trascr. il 07.03.2024 art. 1821/2183 UNEP di Cuneo 16.02.24 rep. 378

FAVORE: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

Atto di Precetto notificato per la complessiva somma di Euro 65.572,46 oltre spese e interessi

Beni in Cuneo

NCEU F. 79 n. 350/7 A/3 (pignorato per 1/1)

NCEU F. 79 n. 350/9 F/1 (pignorato per 3/8)

NCEU F. 79 n. 350/5 C/2 (pignorato per 1/1)

NCEU F. 79 n. 1606 C/6 (pignorato per 1/1)

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.

1) COMPRAVENDITA

Rog. Congedo Aldo di Cuneo del 14.09.01 rep. 82813,
trascritta a Cuneo 22.09.01 art.6675/8562

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

CUNEO Condominio Maria Luisa in Frazione San Rocco Castagnaretta, Via Mulino

*venduti per la quota di 1/1

Alloggio al piano rialzato con ingresso, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e veranda con annessi cantina e solaio

NCEU F. 79 n. 180/1 P.T-S1-2 A/3 vani 6

Con divisione del 21.07.2004 Pratica n. CN0212601 in atti dal 21.07.04 (n.5937/1/2004) il





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

mappale 180/1 viene soppresso dando origine ai mappali n. 180/7 e n. 180/8 (quest'ultimo successivamente venduto al signor *** OMISSIS *** con atto art. 4059/5359 del 25.05.05).

Il mappale F. 79 n. 180/7 A/3 v. 5.5 viene successivamente soppresso con variazione del 05.12.2013 n. CN0309735 in atti dal 05.12.2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.123898.1/2013) originando l'attuale mappale:
NCEU F. 79 n. 350/7 Via del Mulino 2 A/3 v.5,5, P.S1-T

*venduta per la quota di $\frac{1}{4}$

Area urbana di pertinenza adibita a giardino e cortile condominiali

NCEU F. 79 n. 704 area urbana di mq.303

Soppresso con variazione del 11.12.2013 Pratica CN0323364 in atti dal 11.12.2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 128280.1/2013) originando il mappale:

NCEU F. 79 n. 350/9 Via del Mulino 2 F/1 P.2.

2) COMPRAVENDITA

Rog. Congedo Aldo di Cuneo del 14.09.01 rep. 82813,
trascritta a Cuneo 22.09.01 art.6674/8561

CONTRO: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

CUNEO Condominio Maria Luisa in Frazione San Rocco Castagnaretta, Via Mulino

*venduti per la quota di $\frac{1}{1}$

NCEU F. 79 n. 180/3 C/2 mq. 330 Via del Mulino

Con frazionamento e fusione del 26.07.2004 pratica n. CN0216682 in atti dal 26.07.004 frazionamento e fusione (n.6068.1/2004) il mappale il mappale 180/3 diventa

NCEU F. 79 n. 180/5 C/2 mq. 109

*venduta per la quota di $\frac{1}{4}$

Area urbana di pertinenza adibita a giardino e cortile condominiali

NCEU F. 79 n. 704 area urbana di mq.303

Soppresso con variazione del 11.12.2013 Pratica CN0323364 in atti dal 11.12.2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 128280.1/2013) originando il mappale:

NCEU F. 79 n. 350/9 Via del Mulino 2 F/1 P.2.





3) DIVISIONE

Rog. Gallo Enrico di Cuneo del 28.04.05 rep. 40049,
trascritta a Cuneo 25.05.05 art. 4058/5358

FAVORE: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

Al signor *** OMISSIS *** vengono assegnati per la quota di 1/1 piena proprieta' in reg. di separazione beni:

CUNEO

*NCEU F. 79 n. 180/5 C/2 mq. 109 Via del Mulino
Soppresso con variazione del 05.12.13 Prativa n. CN0309735 in atti dal 05.12.13 bonifica
identificativo catastale (n.123896.1/2013) originando il mappale:
NCEU F. 79 n. 350/5 Via del Mulino 2 C/2 mq. 109 P.S1

*NCEU F. 79 n. 398 C/6 mq. 32
Soppresso con variazione del 10.12.13 Pratica n. CN0320919 in atti dal 10.12.13 bonifica
identificativo catastale (n.127136.1/2013) originando il mappale:
NCEU F. 79 n. 1606 C/6 mq. 32 Via del Mulino n. 2 P.T.

Si precisa che il FG.79 n.398 pervenne a *** OMISSIS *** in forza di:

- SUCCESSIONE contro *** OMISSIS *** n. 22.07.38 deceduta il 20.08.85
trascritta il 03.06.89 art. 3273/4086 (uff. del Registro di Cuneo 26.05.89 rep. 66/983)

e
- SUCCESSIONE contro *** OMISSIS *** n. 02.11.34 deceduto il 20.05.2000 trascritta il
29.05.01 art. 4069/5110 (uff.del Registro di Cuneo 28.03.01 rep. 66/1288).

Non risultano atti di accettazione di eredita'.

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 CUNEO, così come descritto a titolo generale nel relativo paragrafo, e più specificatamente descritto nel paragrafo relativo.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

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.

In alternativa l'acquirente potrà procedere con la messa in pristino e rimozione delle difformità, sostenendone i relativi costi.

SI CONSIGLIA L'ATTENTA LETTURA DEL PARAGRAFO TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' URBANISTICA

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

DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE

Non sussistono vincoli ed oneri a carico della procedura.

Le difformità sia catastali che urbanistiche saranno regolarizzate a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE

Le difformità sia catastali che urbanistiche saranno regolarizzate a carico dell'acquirente, il quale dovrà sostenere i costi per gli eventuali aggiornamenti amministrativi, sanzioni, ecc.

In alternativa l'acquirente potrà procedere con la messa in pristino, sostenendo i relativi costi per le demolizioni.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere nella disponibilità dell'esecutato e familiari, secondo quanto comunicato dallo stesso al momento del sopralluogo.

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura, registrati telematicamente.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Su richiesta dello scrivente, sono ancora in corso ulteriori verifiche negli archivi cartacei da parte dell'addetto dell'Agenzia delle Entrate per verificare ed accertare l'inesistenza di eventuali ulteriori contratti cartacei precedenti.

In caso di riscontro di contratti di locazione in essere, in seguito a tali ricerche, verrà prontamente comunicato alla procedura da parte dello scrivente.

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 periferica dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell'isolamento, degli impianti, del grado di vetustà, considerando la situazione del mercato immobiliare nel comune di Cuneo.

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 Cuneo, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i valori unitari indicati in ogni valutazione.





CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

ALLOGGIO CON CANTINA - CUNEO FG.79 MAPP.350 SUB.7

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale deposito sottostante l'abitazione	120 mq	1,00	120 mq	P.T
Balconi	28 mq	0,50	14 mq	P.T
Veranda	8 mq	0,75	6 mq	P.T
Cantina	10 mq	0,25	2,5 mq	P.S2
Superficie convenzionale complessiva:			142,5 mq	

DEPOSITO / MAGAZZINO - CUNEO FG.79 MAPP.350 SUB.5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali deposito sottostante l'abitazione	36 mq	1,00	36 mq	P.S1
Locale magazzino	82 mq	1,00	82 mq	P.S1
Superficie convenzionale complessiva:			118 mq	

AUTORIMESSA (USO TAVERNETTA) - CUNEO FG.79 MAPP.1606

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Autorimessa uso tavernetta	49 mq	1,00	49 mq	P.T
Superficie convenzionale complessiva:			49 mq	





DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

ALLOGGIO CON CANTINA - CUNEO FG.79 MAPP.350 SUB.7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
IMMOBILE FG.79 MAPP.350 SUB.7 Alloggio con cantina	142,5 mq.	1100 €/mq	€ 156.750,00
IMMOBILE FG.79 MAPP.350 SUB.5 Magazzino / deposito	118 mq.	250 €/mq	€ 29.500,00
IMMOBILE FG.79 MAPP.1606 Autorimessa (uso tavernetta)	49 mq.	300 €/mq	€ 14.700,00
Valore totale di stima: euro 200.950 arrotondato ad euro 200.000,00			

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PARI AD € 200.000,00
(duecentomila /00)

SI PRECISA CHE L'AREA URBANA SUB.9 E LE ALTRE PORZIONI DI AREA COMUNI, NON VENGONO CONTEGGIATE NELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO IN QUANTO IL LORO VALORE SI RITIENE SIA PROPORZIONALMENTE ASSORBITO DAL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A CUI SONO ASSERVITE DI PERTINENZA E L'AREA URBANA.

SI RICORDA CHE GLI IMMOBILI PRESENTANO DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE, E CHE L'ACQUIRENTE DOVRA' SOSTENERE COSTI PER LA LORO REGOLARIZZAZIONE AL MOMENTO NON QUANTIFICABILI SI CONSIGLIA QUINDI UNA ATTENTA LETTURA DEGLI SPECIFICI PARAGRAFI.





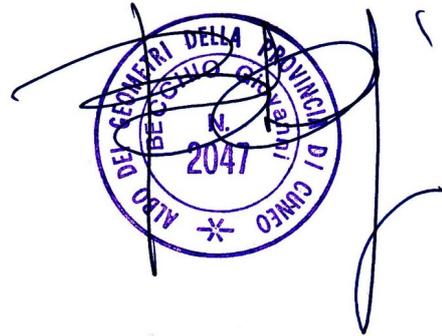
studio tecnico

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 20 Settembre 2024.

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Pianta con indicazione delle difformità

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

