
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Viale Marco Spirito, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.688.730,00	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email msviale66@gmail.com, PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t

DESCRIZIONE

Edificio a destinazione commerciale adibito a concessionario auto e officina di servizio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord sub 4 (bene comune non censibile) porticato comune; sugli altri tre lati sub 14 (bene comune non censibile) piazzale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
concessionario auto e officina	1830,00 mq	1916,00 mq	1	1916,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1916,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1916,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si assume come superficie convenzionale ai fini della valutazione la superficie netta di mq 1830.
Non sono comprese nel calcolo le superfici a soppalco da rimuovere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2001 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 27, Sub. 1 Categoria D7
Dal 27/02/2007 al 23/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 27, Sub. 7 Categoria D8
Dal 23/12/2019 al 22/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 27, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 10.900,00

In allegato al n. 3 visura storica catastale e si faccia riferimento alla relazione notarile agli atti dell'esecuzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	27	7	2	D8				10900 €	T	

Si rileva la presenza di soppalco nel locale magazzino. Considerato che il manufatto risulta non conforme ai regolamenti si ritiene opportuna la sua rimozione e non si procede con l'aggiornamento degli atti catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di buona manutenzione e conservazione risulta idoneo alle attività che vi sono attualmente esercitate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da struttura prefabbricata in calcestruzzo precompresso. Le fondazioni sono isolate a bicchiere per l'appoggio dei pilastri.

La struttura del tetto è costituita da tegoloni in cap e la copertura da pannelli in lamiera coibentata.

Le pareti esterne sono costituite da pannelli prefabbricati. I divisori interni sono in muratura di tipo tradizionale e in parte costituiti da pareti prefabbricate.

I serramenti esterni sono metallici con vetri semplici. Gli accessi alle aree officina e operative sono costituite da portoni avvolgibili automatici.

I servizi sono in buono stato di conservazione e manutenzione con rifiniture e sanitari di tipo corrente.

Gli impianti idrosanitari, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento sono funzionanti è comunque opportuna verifica della norma di sicurezza.

Le pavimentazioni interne (in piastrelle) sono idonee alle funzioni di esposizione auto e officina e risultano in buono stato di manutenzione.

Nel complesso l'immobile appare curato in buono stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/09/2019

Il contratto di locazione ha durata dal 01.09.2009 al 31.08.2025 la stipula è del 27.09.2019 n. 002714-serie 3T per l'importo di € 72.000,00. Il contratto contiene, oltre all'immobile oggetto di affitto, altri immobili non oggetto di valutazione e non oggetto della presente procedura. Vedasi allegato n. 10

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/02/1988	**** Omissis ****	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gallizia Francesco	08/02/1988	20844	3191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Cuneo	11/06/1988	4165	3218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1988	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luciano Basso	29/06/1988	4896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C. RR.II. Cuneo	28/07/1988	5557	4273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2019	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tofoni Massimo	23/12/2019	72027	16717
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		S.P.I. Cuneo	21/01/2020	757	620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si vedano la relazione notarile agli atti e ispezione sintetica SPI allegato 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di cuneo aggiornate al 29/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Cuneo il 11/06/2013
Reg. gen. 5393 - Reg. part. 543
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Viglino Paolo
Data: 10/06/2013
N° repertorio: 27947
N° raccolta: 17251
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 29/03/2016
Reg. gen. 2357 - Reg. part. 303
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 292.946,00
Rogante: tribunale di cuneo
Data: 11/01/2016
N° repertorio: 50262015
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo del 08.03.2022
Iscritto a Cuneo il 09/03/2022
Reg. gen. 2298 - Reg. part. 277
Importo: € 1.215.952,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 625.976,24
Rogante: Agenzia delle entrate-riscossione
Data: 08/03/2022
N° repertorio: 2108
N° raccolta: 3722
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo del 23/03/2023
Iscritto a Cuneo il 24/03/2023
Reg. gen. 2799 - Reg. part. 255
Importo: € 1.285.755,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 642.755,80
Rogante: Agenzie delle Entrate riscossioni Roma domicilio a Cuneo corso dante 36
Data: 23/03/2023
N° repertorio: 2307
N° raccolta: 3723
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento ente del 03/04/2023
Iscritto a cuneo il 04/04/2023
Reg. gen. 3220 - Reg. part. 294
Importo: € 706.708,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 353.354,49
Rogante: Agenzia delle Entrate e riscossione sede Roma
Data: 03/04/2023

N° repertorio: 10187

N° raccolta: 11023

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di addebito esecutivo del 16.10.2023

Iscritto a Cuneo il 18/10/2023

Reg. gen. 9788 - Reg. part. 879

Importo: € 823.599,20

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 411.799,60

Rogante: Agenzia delle entrate riscossioni sede Roma

Data: 16/10/2023

N° repertorio: 10555

N° raccolta: 22023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 29/05/2024

Reg. gen. 4942 - Reg. part. 2024

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si vedano la relazione notarile agli atti e ispezione sintetica SPI allegato 9.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in Zona Urbanistica TC6 (tessuti per attività plurifunzionali) normata dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione del PRG di Cuneo. Geologicamente sulla carta di sintesi geomorfologica il sito è in classe Geologica I. La zona acustica è 5.

L'allegato n. 7 contiene le cartografie di PRG e gli estratti delle N. di A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'archivio Deposito del comune di Cuneo si sono rinvenute le seguenti documentazioni tecniche a supporto dell'edificazione dell'immobile oggetto di valutazione:

Convenzioni edilizie (allegato 5)

Istanza di agibilità del 02.03.2007 prot. 13272 (allegato 6).

Permesso di costruire n. 195 del 04.07.2006 e variante n. 1 con DIA del 11.02.2007 prot. 9756 (allegato 7).

Si rileva la difformità del locale soppalco.

In estratto parte dell'art. 77 del regolamento edilizio di Cuneo dal quale si evince che il soppalco nei locali non è regolare e risulta non sanabile.

13. Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

14. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

15. È comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

In specifico non sono rispettati i limiti di copertura dei locali di cui al punto 13.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non è comodamente divisibile contenendo locali riferibili complementariamente ad una medesima funzionalità (autoconcessionario e relativa officina meccanica).

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

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t
Edificio a destinazione commerciale adibito a concessionario auto e officina di servizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 27, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.793.400,00
Il metodo di stima adottato è quello che consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri.
A tal fine, a seguito di ricerche nelle banche dati dell'Agenzia delle entrate si è determinato un canone di locazione mensile a mq netto al mq di € 3,50.
Per quanto a immobili simili si assume quale tasso di capitalizzazione il 3%.
Il Valore è determinato dalla formula $V_0 = B_f / i$ che è la capitalizzazione attuale dei futuri redditi, dove B_f è il reddito netto (Reddito lordo ridotto del 30% per spese); i il citato saggio di capitalizzazione.
La superficie netta dell'immobile, dedotta dagli elaborati catastali somma mq 1830,00. Il B_f è calcolato come segue $B_f = 3,50 * 1830 * 12 * 0,70 = 46.116,00$ € annui
 $V_0 = 46116,00 / 0,03 = 1.793.400,00$ €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t	1916,00 mq	1.793.400,00 €/mq	€ 1.793.400,00		
				Valore di stima:	€ 1.793.400,00

Valore di stima: € 1.793.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti mancata garanzia	5,00	%
regolarizzazione edilizia soppalco o rimozione	15000,00	€

Valore finale di stima: € 1.688.730,00

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.

Cuneo, li 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Viale Marco Spirito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetria catastale elaborato planimetrico e elenco sub
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura storica catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - convenzioni edilizie

- ✓ N° 6 Altri allegati - Agibilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Normativ Urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Sintetico Ipotecario (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di affitto
- ✓ N° 11 Altri allegati - scheda controlli
- ✓ N° 12 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t
Edificio a destinazione commerciale adibito a concessionario auto e officina di servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 27, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in Zona Urbanistica TC6 (tessuti per attività plurifunzionali) normata dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione del PRG di Cuneo. Geologicamente sulla carta di sintesi geomorfologica il sito è in classe Geologica I. La zona acustica è 5. L'allegato n. 7 contiene le cartografie di PRG e gli estratti delle N. di A..

Prezzo base d'asta: € 1.688.730,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.688.730,00

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - via Villafalletto, 7, edificio D, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 27, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	1916,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di buona manutenzione e conservazione risulta idoneo alle attività che vi sono attualmente esercitate.		
Descrizione:	Edificio a destinazione commerciale adibito a concessionario auto e officina di servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		