

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott. Rodolfo MAGRI'

°°°°°°°°°°

Consulenza Tecnica

(R.G.E. 22/2024)

°°°°°°°°°°

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione

Immobiliare n° **22/2024** promossa da *****rappresentata dagli Avv.

***** e *****

c o n t r o

*****E *****.

Sommario

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL QUESITO	2
OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AL QUESITO	3
Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567	3
Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti	3
Punto 2.b. - verifica urbanistica	3
Punto 2.c. - identificazione catastale	4
LOTTO IMMOBILIARE	5
Punto 3.1. - individuazione dei beni	5
Punto 3.2. - breve descrizione	5
Punto 3.3. - stato di possesso	6
Punto 3.4. - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	6
Punto 3.4.1. - vincoli a carico dell'acquirente	7
Punto 3.4.1.1. - domande giudiziali ed altre trascrizioni	7
Punto 3.4.1.2. - atti di asservimento urbanistici	8
Punto 3.4.1.3. - difformità urbanistiche ed edilizie	8
Punto 3.4.1.4. - convenzioni matrimoniali	10
Punto 3.4.1.5. - altri pesi o limitazioni d'uso	10
Punto 3.4.2. - vincoli che saranno cancellati	10
Punto 3.4.2.2. - iscrizioni	11
Punto 3.4.2.3. - pignoramenti	13
Punto 3.4.2.4. - difformità catastali	14
Punto 3.5. - altre informazioni	14
Punto 3.5.1. - spese fisse di gestione o manutenzione	14

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie	14
Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate	14
Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso	14
Punto 3.6. – provenienza del bene	15
Punto 3.7. – pratiche edilizie	15
Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	17
Punto 3.9. – descrizione analitica	17
Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali	18
Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni	18
Punto 4 – comproprietari	21
Punto 5 – termini trasmissione perizia	21
Punto 6 – elenco documenti allegati	21
Punto 7 – allegato riassuntivo A	21
Punto 8 – deposito della perizia	21
Punto 9 – impossibilità di accesso all’immobile	21
Punto 10 – richieste di sospensione delle operazioni peritali ..	21
Punto 11 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito	21
Punto 12 – note di trascrizione e domande di voltura	21

PREMESSA

Il dott. Rodolfo Magrì, Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con ordinanza in data 1 marzo 2024 ha nominato il sottoscritto arch. *****, domiciliato in *****, Via ***** n. ***** iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di ***** al n° ***** ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, *Esperto* nella procedura in epigrafe.

FORMULAZIONE DEL QUESITO

In data 4 marzo 2024 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'accettazione dell'incarico con l'attestazione del giuramento di rito. Il Giudice fissava il termine per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale ed il deposito in Cancelleria entro 10 giorni prima dell'udienza fissata – ai sensi dell’art. 569 del codice – alli 12.06.2024. Successivamente, in data 19.06.2024, il sottoscritto ha formulato istanza di proroga motivata per il deposito dell'elaborato peritale. Con ordinanza in data 21.06.2024 l’Ill.mo Signor Giudice ha concesso tale proroga fissando il termine per la nuova udienza al giorno

09.10.2024 ulteriormente prorogata al giorno 27.11.2024.

OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 18 Marzo 2024 con l'analisi della documentazione ipo-catastale in mio possesso. Successivamente si sono portate a termine due sessioni di lavoro con un sopralluogo in data 03.04.2024 ed un in data 17.10.2024, un primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico in data 30.07.2024 ed un secondo accesso agli atti in data 21.10.2024.

RISPOSTA AL QUESITO

Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567

Il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., non ha evidenziato atti mancanti o inidonei.

Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti

Si rimanda all'elaborato peritale. Viene costituito **un unico Lotto Immobiliare** in considerazione delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Punto 2.b. - verifica urbanistica

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 ed i 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 formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Punto 2.c. - identificazione catastale

Si rimanda all'elaborato peritale evidenziando che sussiste l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento.

Qui di seguito vengono riportati gli elementi utili per l'emissione del Decreto di Trasferimento:

Lotto Immobiliare I

Comune di Cuneo quota pari ad 1/2 cadauno e così congiuntamente per l'intera proprietà di ***nato a ***** (*****) il *****c.f. ***** e ***** nata a ***** il *****c.f. *******

Catasto Fabbricati

Foglio 90 particella 522 sub. 51, Cat. A/2 classe 4 cons. 5,5 vani, R.C. 667,52.

LOTTO IMMOBILIARE

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento in Cuneo, al piano primo (secondo fuori terra) del condominio Vulcano in Corso Annibale Santorre di Santarosa n.c. 20. Ha come elemento pertinenziale una cantina.

L'accesso condominiale avviene direttamente dalle strade pubbliche; all'unità immobiliare tramite la scala condominiale e l'ascensore di collegamento dei vari piani. Le principali coerenze per l'appartamento sono: corso Annibale Santorre di Santarosa a nord, vano scala condominiale ed altra u.i.u. di piano a est, cortile comune a sud; altra u.i.u. di piano a ovest. Per la cantina corridoio comune ed altre u.i.u. (cantine sui tre lati).

Dati catastali (All. 5):

Comune di Cuneo (D205) - Catasto Fabbricati

Foglio 90 particella 522 sub. 51, Cat. A/2 classe 4 cons. 5,5 vani, R.C. 667,52.

Le quote millesimali di ripartizione spese e proprietà parti comuni sono le seguenti: 152/1000 generali proprietari; 140/1000 spese assicurazione; 102/1000 spese ascensore; spese riscaldamento quota fissa 149/1000.

Punto 3.2. – breve descrizione

Il fabbricato condominiale, di cui l'unità immobiliare è parte integrante, si trova nel centro dell'abitato della Città di Cuneo. Il

contesto è quello dell' area urbana residenziale caratterizzata da edifici condominiali multipiano e facciate porticate sulle strade pubbliche. Il piano terreno è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali (negozi). Ai piani superiori le residenze. La posizione è ottima e permette di avere nelle immediate vicinanze tutti i servizi pubblici. L'edificio è caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica dell'edilizia del tempo ma realizzata, a differenza di altri edifici simili, con buona qualità costruttiva. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in laterizio presumibilmente cassa vuota. I prospetti sulle strade pubbliche sono rivestiti in piastrelle in gres porcellanato con gli sfondati tinteggiati ed intonacati. E' dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio (idrico, fognario, elettrico, citofonico) e dell'ascensore. Al momento del sopralluogo appare in buono stato di conservazione ed efficienza. Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata **(All. 1)**.

Punto 3.3. – stato di possesso

I sopralluoghi sono avvenuti alla presenza del Sig. *****, il quale ha dichiarato che l'appartamento è occupato dalla Sig.ra *****, coniuge, e che tutti i beni mobili ivi esistenti sono di esclusiva proprietà della stessa.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non si sono riscontrate delle domande giudiziali ad eccezione della seguente:

Trascrizione n° 2663/2233 del 20.03.2024: Atto giudiziario del 29.05.2023 rep. 19/2022 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale (cod. 600), relativo tra l'altro ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 90 particella 522 sub. 51, cat. A2 cons. 5,5 vani, Corso A. Santorre di Santarosa n. 20.

A favore :

*****quota pari ad 1/2 della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****nato a ***** (CN) il *****cod. fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Non si è accertata la presenza di atti di asservimento urbanistici.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

Dopo aver analizzato la situazione urbanistica dell'edificio condominiale sono emerse, come spesso accade, delle difformità edilizie ed urbanistiche che necessitano di regolarizzazione con presenza di titolo abilitativo in sanatoria. Occorre evidenziare che la materia è stata profondamente innovata dal decreto-legge n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024 e dalla L.R. 7 novembre 2024, n. 25 che ha modificato la L.R. 8 luglio 1999, n. 19. Particolarmente interessante è l'introduzione dell'art. 34 ter "*casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*". Il primo comma dispone che gli interventi realizzati come variante in corso d'opera costituenti parziale difformità da un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10/77, non configurabili come tolleranze costruttive o esecutive, possono essere regolarizzati con le modalità previste dai successivi commi 2 e 3. La norma non prevede la conformità dell'involucro edilizio alle norme edilizie urbanistiche vigenti all'epoca della realizzazione e neppure a quelle vigenti al momento della presentazione della domanda. Inoltre la disposizione contenuta nel comma 4 dell'articolo 34 ter prevede che le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori che siano accertate all'esito del sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di

abitabilità, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis, non applicandosi quindi la disciplina sanzionatoria prevista dall'art. 34. Nel merito va subito evidenziato come i titoli rilasciati per l'edificazione del Condominio Vulcano sono antecedenti alla legge n. 10/77 e che a seguito di un'ulteriore verifica presso l'archivio del Comune di Cuneo è stato rinvenuto il verbale di visita al cantiere del 12.11.1968 con nuovo successivo accertamento dell'11.11.1969 contenente il rapporto dell'ufficiale sanitario, quello del rappresentante dell'ufficio tecnico e quello del direttore dell'ufficio imposte **(All.8)**. Nel rapporto dell'ufficiale sanitario si legge

a) - rapporto dell'Ufficiale Sanitario per la parte igienico-sanitaria:
 lavori completamente ultimati ed esclusione autorizzazioni per la quali sono ancora in corso lavori di rifinitura; servizi igienici funzionali e regolarmente collegati con la pubblica fognatura; nulla da rilevare sotto il profilo igienico-sanitario per quanto riguarda alloggi e negozi;
 Nel sottotetto sono stati ricavati n. 14 locali, uno solo dei quali è regolarmente collegato, mediante scivolo interno, con il sottotetto-alloggio; gli altri, tutti dotati di un piccolo vano annesso di piccolo vano bagno e toiletta, sono destinati ad esclusivo uso edile;

in quello del rappresentante dell'ufficio tecnico

b) rapporto del rappresentante l'Ufficio Tecnico, per la parte tecnico-urbanistica: tutti i volumi ed i piani di copertura sono conformi alle prescrizioni della legge n. 10/77 e della legge n. 16/69. La destinazione è stata apposta ed approvata dalla A.C. n. 10 con delibera n. 16/69.

ed in quello del direttore dell'ufficio imposte

c) rapporto del Direttore dell'Ufficio Imposte e Consumo:
 agli effetti della liquidazione delle relative imposte la costruzione è da ritenersi ultimata;

Nel fascicolo è stato anche rinvenuto un calcolo manoscritto effettuato a mano con riferimento ai volumi dei vari piani. Anche se privo di firma o di sigle è ragionevole attribuirlo al rappresentante

dell'ufficio tecnico. Non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio ed è stata rilasciata l'abitabilità in data 19.01.1970 n. 1. Alla luce di quanto sopra si ritiene che si possa sostenere l'esistenza dell'accertamento così come prescritto dal comma 4 dell'art. 34 ter. Inoltre nel rapporto del rappresentante dell'ufficio tecnico, tra le altre cose, si legge "volumetria nei limiti di progetto" che concorre a mio modesto avviso ad un accertamento positivo della legittimità. Quanto sopra con riferimento al rispetto di quanto riportato nelle note del certificato di abitabilità n. del 19.01.1970

NOTE: I locali sottotetto non siano adibiti ad altra destinazione che a
solai, escludendo rigorosamente quella ad abitazione.
CUNEO, LI 19.1.1970
VR/vr



Per quanto riguarda l'analisi urbanistica della singola unità immobiliare oggetto di procedura è emersa la presenza di una difformità di realizzazione delle tramezzature interne regolarizzabile con la presenta di un C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 comma 5bis del D.P.R. n. 380/01.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non è stato riscontrato un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazioni d'uso dell'immobile.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della

procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 11373/1445 del 01.12.2009: Atto notarile pubblico di cui al rogito Notaio ***** del 27.11.2009 rep. 93542/8851 .

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (cod. 176), capitale € 320.000,00, tasso di interesse annuo 3%, totale € 640.000,00, durata 25 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 90 particella 522 sub. 51, cat. A2 cons. 5,5 vani, Corso A. Santorre di Santarosa n. 20.

A favore :

*****con sede in ***** cod. fisc. quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****– DEBITORE IPOTECARIO - nato a ***** (*****) il *****cod. fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1 in regime di separazione dei beni.

***** – TERZO DATORE DI IPOTECA - nata a ***** (*****) il ***** cod.fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1 in regime di separazione dei beni

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

II. Iscrizione n° 10393/1393 del 25.11.2016: Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo cod. fisc. 96001240041 del 24.11.2016 rep. 1915 .

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 195.184,03 totale € 210.000,00 *relativa, tra gli altri, ai seguenti beni oggetto di procedura:*

Unità negoziale n. 2

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 90 particella 522 sub. 51, cat. A2 cons. 5,5 vani.

A favore :

****con sede in **** (****) cod. fisc. **** quota pari ad 1 / 2 della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

****nato a **** (CN) il ****cod. fisc. **** quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 2.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 12200/1391 del 09.11.2021: Altro atto emesso dall'Agenzia delle Entrate -Riscossione cod. fisc. 13756881002 del 08.11.2021 rep. 2021/3721 .

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (cod. 0420), capitale € 94.520,07 totale € 189.040,14 *relativa, tra gli altri, ai seguenti beni oggetto di procedura:*

Unità negoziale n. 3

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 90 particella 522 sub. 51, cat. A2 cons. 5,5 vani.

A favore :

***** con sede in *****cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****- DEBITORE IPOTECARIO - nato a ***** (CN) il *****cod. fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 3.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 1685/1417 del 22.02.2024: Atto giudiziario del 10.02.2024 rep. 315 emesso dall' U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 90 particella 522 sub. 51, cat. A2 cons. 5,5 vani, Corso A. Santorre di Santarosa n. 20.

A favore :

***** con sede in ***** (*****) cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

***** nata a ***** (*****) il ***** cod.fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

*****nato a ***** (CN) il *****cod. fisc. *****quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

➤ I costi per la cancellazione delle formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.500,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di Cuneo.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

E' stata riscontrata una difformità della scheda catastale da regolarizzare a seguito della definizione dell'illecito edilizio.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Le spese condominiali annuali fisse di gestione con riferimento al bilancio preventivo gestione ordinaria 2022/2023 e così come indicato dall'Amministratore del Condominio Geom. ***** risultano essere pari ad **€ 1299,64**.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Non esistono eventuali spese straordinarie condominiali.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Alla data del 09.11.2024 non sono state segnalate spese condominiali scadute e non pagate.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

*Dalla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore del Condominio è emersa una richiesta di attivazione in data 21.11.2023 di procedura di mediazione nei confronti del Cond. Vulcano il quale ha aderito in data 28.12.2023. Parte attivante Avv. *****, *****, *****, Parte convocata Geom. ***** in qualità di Amministratore pro-tempore del Cond. Vulcano.*

*Nel primo sopralluogo il Sig. *****mi ha segnalato la presenza di una*

causa in corso con le Sig.re *****, ***** e *****. Durante l'ultimo sopralluogo mi ha dichiarato che la causa è stata definita e chiusa.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza del bene alla parte esecutata è la seguente **(All. 4):**
Atto notarile di acquisto di cui al rogito Notaio ***** in data 05.07.2000 rep. 63904 racc. 4581 trascritto a Cuneo il 07.07.2000 ai nn. 5790/4343.

Il bene viene compravenduto con l'obbligo di osservanza del regolamento di condominio e relativa tabella quote comproprietà parti comuni allegati ad atto rogito ***** del 21.05.1969 reg. a fossano il 23.05.1969 al numero 503 vol. 117 e ad atto rogito notaio ***** del 27.06.1969 reg. a fossano il 02.07.1969 al numero 623 vol. 117 integrati entrambi con atto di constatazione ed integrazione del regolamento di Condominio rogito notaio ***** del 06.03.1970 rep. n. 26032/2643.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

L'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante è stato costruito con i seguenti titoli autorizzativi **(All. 8):**

1. Licenza Edilizia n. 362 del 25.09.1964 per demolizione fabbricati;
2. Licenza Edilizia n. 276 del 26.06.1967 per costruzione fabbricato;
3. Licenza Edilizia n. 221 del 10.05.1968 per costruzione garage;
4. Concessione Edilizia n. 959 del 31.12.1968 per intervento di manutenzione;
5. Licenza Edilizia n. 25 del 16.01.1970 per variante lavori del sottotetto;

6. Autorizzazione edilizia n. 680 del 29.08.1988 per lavori vari di manutenzione;

7. Autorizzazione edilizia n. 630 del 13.08.1991 per rifacimento tetto e terrazza di copertura;

8. D.I.A. prot. 25043 del 27.09.1999 per manutenzione straordinaria facciate condominiali;

9. D.I.A. 2003/00445/D del 10.04.2003 per rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione parte del cortile;

10. D.I.A. 2009/527/D del 15.05.2009 per posa cassetta protezione gas;

E' stata accertato il rilascio dell'agibilità in data 19.1.1970 n. 1 (*verbale di sopralluogo in data 23.07.1968, 12.11.1968 e nuovo accertamento il 22.07.1969*).

Relativamente alla specifica unità immobiliare oggetto di procedura si sono rintracciati i seguenti titoli autorizzativi:

1. D.I.A. n. 2000/836 del 24.07.2000 prot. 19032 per esecuzione di opere interne;

2. D.I.A. n. 2001/868 del 26.06.2001 prot. 17739 (in variante alla D.I.A. n. 2000/836 del 24.07.2000) per diversa disposizione interna dei locali.

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito TC1a "Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato" normato dall'art. 39 delle N.t.A.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è dotata dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013. A tal fine il sottoscritto ha provveduto a redigerla ed alla presente allegarla **(All. 9)**.

Punto 3.9. – descrizione analitica

L'appartamento è in Cuneo, al primo piano del condominio Vulcano in Corso Annibale Santorre di Santarosa n. 20. E' contraddistinto con il numero d'interno 4. L' esposizione prevalente è a nord. E' composta di due camere, soggiorno con possibilità di connessione diretta con la cucina, due bagni, disimpegno e due balconi. Le altezze interne variano tra cm 250 dei bagni, cm 276 del soggiorno e cm 295 delle camere. La variabilità è dovuta alla presenza di controsoffittature. I pavimenti sono interamente in parquet a listoni di legno verniciati ad esclusione dei bagni dove sono in monocottura. Questi ultimi sono dotati di tutti i sanitari e di rivestimento delle pareti in ceramica. L'intero appartamento è intonacato e tinteggiato. I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni in pvc e vetrocamera. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia; quello termico è centralizzato con elementi radianti costituiti da termosifoni e termoarredi. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da autonoma caldaia a gas. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di m² 104,58. Le finiture interne sono di buon livello così come le

condizioni di manutenzione. La cantina, contraddistinta con il n. 16, ha accesso dal corridoio comune. L'unità abitativa non presenta caratteristiche di lusso, così come definita dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici 02.08.1969 e s.m.i.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla planimetria **(All. 7)** ed alla documentazione fotografica allegata **(All. 1)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Al sottoscritto non risulta l'esistenza di dotazioni condominiali.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

E' utile ricordare che non è una libera scelta dell'estimatore l'uso di uno o dell'altro dei procedimenti cui si può disporre nella valutazione del valore di mercato, ma sono le condizioni al contorno che determinano in modo vincolante la scelta. Per quanto riguarda la valutazione dell'appartamento il sottoscritto ha ritenuto opportuno adoperare il criterio di stima Market Comparison Approach (Valore di mercato per elementi costitutivi o valori tipici). Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Esaminando l'andamento del mercato immobiliare di Cuneo, analizzando vari parametri di riferimento tratti dalle banche

dati delle agenzie immobiliari, si è accertato un valore medio di mercato pari a € 2.000,00/m². Trattandosi di definizione del valore al fine di una procedura esecutiva allo stesso è stato applicato una correzione che ha trovato conferma, in questo caso, nella normale oscillazione di mercato riportato sulle Tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Fascia Centrale cod. di zona B6, microzona catastale 3, abitazioni civili con stato conservativo normale aggiornate al I semestre 2024 (valori compresi tra € 1.250,00/m² e € 1.850,00/m²).

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Determinazione delle superfici

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 7)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie

principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di Cuneo.

Superficie Interna Lorda S.I.L.

La superficie interna lorda S.I.L. è pari a m² 88,73.

Superficie Commerciale S.C.

La superficie commerciale S.C. che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione dell'immobile in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 104,58.

Determinazione del più probabile valore di mercato

dell'unità immobiliare

Alla luce di quanto sopra il valore di mercato si ritiene essere pari a € 1.850,00/m² con la seguente determinazione del valore:

Vm² € 1.850,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 104,58

Vm_{unità immobiliare} = € 1.850,00/m² x 104,58 m² d = € 193.473,00.

A tale valore si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari ad € 3.000,00 per la definizione delle difformità edilizie (comprensiva degli onorari professionali e delle sanzioni) e catastali ottenendo così il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

Vm_{unità immobiliare} = € 193.473,00 - € 4.000,00 = € 189.473,00

opportunamente arrotondato ad € 189.400,00

(eurocentoottantanovemilaquattrocento/00).

Punto 4 – comproprietari

Non esistono altri comproprietari.

Punto 5 – termini trasmissione perizia

E' stata inviata copia ai creditori procedenti o intervenuti tramite trasmissione degli elaborati mediante la procedura del Processo Civile Telematico.

Punto 6 – elenco documenti allegati

Si vedano a tal proposito gli allegati dal n° 1 al n° 9.

Punto 7 – allegato riassuntivo A

Si veda l'allegato riassuntivo A.

Punto 8 – deposito della perizia

Si veda il fascicolo.

Punto 9 – impossibilità di accesso all'immobile

E' stato garantito l'accesso a tutte le unità che compongono il Lotto Immobiliare.

Punto 10 – richieste di sospensione delle operazioni peritali

Non sono state formulate richieste di sospensione delle operazioni peritali.

Punto 11 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito

Sono stati rispettati i termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Punto 12 – note di trascrizione e domande di voltura

Le note di trascrizione e di cancellazione così come le domande di voltura verranno compilate appena saranno comunicati al sottoscritto i dati dei soggetti acquirenti, gli estremi del Decreto di Trasferimento e gli altri dati necessari.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di numero 23 (ventitrè) pagine e numero 9 (nove) allegati, di aver assolto il mandato ricevuto.

Cuneo, lì 2 Dicembre 2024

L'esperto

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott. Rodolfo MAGRI'

°°°°°°°°°°

Allegato A

(R.G.E. 22/2024)

°°°°°°°°°°

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione Immobiliare n° **22/2024** promossa da ***** rappresentata dagli Avv. ***** e *****

contro

******* E *****.**

LOTTO IMMOBILIARE

In Comune di **Cuneo, Corso Annibale Santorre di Santarosa n. 20**, all'interno del Condominio Vulcano quota pari all'intero della piena proprietà di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo (secondo fuori terra) con cantina.

UNITA' IMMOBILIARE

E' composta di due camere, soggiorno con possibilità di connessione diretta con la cucina, due bagni, disimpegno e due balconi.

Appartamento al piano primo composta di un cucinino, soggiorno, una camera, un bagno, corridoio ed ingresso. Il posto auto è posto nell'autorimessa collettiva al piano seminterrato.

ESTREMI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Foglio 90 particella 522 sub. 51, Cat. A/2 classe 4 cons. 5,5 vani,
R.C. 667,52.

PERTINENZE

Cantina.

LIMITAZIONI D'USO

Non si sono riscontrati limitazioni all'uso.

PROVENIENZE

*Atto notarile di acquisto di cui al rogito Notaio *****in data
05.07.2000 rep. 63904 racc. 4581 trascritto a Cuneo il 07.07.2000 ai
nn. 5790/4343.*

COMPROPRIETARI

Non esistono comproprietari.

STATO LOCATIVO

Al momento del sopralluogo l' appartamento, così come dichiarato dal Sig. *****, è occupato dalla Sig.ra *****, coniuge, e che tutti i beni mobili ivi esistenti sono di esclusiva proprietà della stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito TC1a "Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato" normato dall'art. 39 delle N.t.A.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Sull'edificio condominiale sono emerse delle difformità edilizie ed urbanistiche che necessitano di regolarizzazione con presenza di titolo abilitativo in sanatoria.

Per quanto riguarda l'analisi urbanistica della singola unità immobiliare oggetto di procedura è emersa la presenza di una difformità di realizzazione delle tramezzature interne regolarizzabile con la presenta di un C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 comma 5bis del D.P.R. n. 380/01 .

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il fabbricato di abitazione è dotato dell'attestazione di prestazione energetica (APE) codice identificativo 2022 202814 0005. Classe di efficienza energetica "G".

VALORE DI STIMA

€ 189.400,00 (EUROCENTOOTTANTANOVEMILAQUATTROCENTO/00).