
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donetta Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 10.935,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Donetta Danilo, con studio in Via San Grato, 42 - 12070 - Viola (CN), email danilo.donetta@gmail.com, PEC danilo.donetta@geopec.it, Tel. 339 7937383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terzo sotterraneo del condominio denominato Betulla, con accesso da corridoio comune, composto da ingresso, servizio igienico e locale adibito a soggiorno/camera. Unità immobiliare dotata di balcone con accesso da locale soggiorno/camera. Il condominio è collocato nei pressi di stazione sciistica, dotato di parcheggi pubblici, dista a circa 1,5 km dal centro paese (Comune di Viola) ove si trovano i servizi principali (alimentari, macelleria, bar, ristoranti, ufficio postale, dispensario farmaceutico, ambulatorio medico, fermata autobus linea Viola-Ceva).

Per il bene in questione non è stato effettuato un 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.

L'accesso all'appartamento è stato possibile tramite l'amministratore di condominio in quanto custode delle chiavi degli alloggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

Ingresso unità a confine con corridoio condominiale, appartamento int. 6, vuoto su piano sottostante, fabbricato in costruzione di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,55 mq	35,20 mq	1	35,20 mq	2,55 m	S3
Balcone scoperto	4,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	S3
Totale superficie convenzionale:				36,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1984 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 385, Sub. 155 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 180,76 Piano S3
Dal 27/02/1987 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 385, Sub. 155 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 180,76 Piano S3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	385	155		A2	3	2,5	40 mq	180,76 €	S3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale presente presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate rispecchia l'esistente stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta come unica unità abitativa (monolocale), in pessimo stato conservativo. Sono presenti tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal piano superiore (ormai asciutte e probabilmente riconducibili a vecchi danni dovuti a rottura impianti dell'alloggio superiore ad oggi abitato e funzionante) che hanno causato lo sfogliamento della tinteggiatura del soffitto (soprattutto area soggiorno), il degrado della pavimentazione in moquette (piena di aloni). Gran parte dell'impianto elettrico è stato smontato, mancano alcuni lampadari e l'interruttore salvavita. La pavimentazione in piastrelle del balcone è parecchio ammalorata. Sia il termoconvettore (alimentato a bombola gpl) che il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono di vecchia generazione e non è stato possibile verificarne la funzionalità data la mancanza delle utenze.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali riguardano aree esterne adibite a verde, ingresso pedonale condominiale, vano scale, ascensore e corridoio d'accesso all'appartamento. L'edificio è dotato di locali lavanderia

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio il quale racchiude al suo interno l'appartamento, detiene una struttura portante in cemento armato, solette di collegamento e tetto a falde in laterocemento con copertura a guaina fissata a caldo, successivamente impregnata con vernice impermeabilizzante protettiva color rosso mattone. Le pareti esterne perimetrali sono del tipo a cassa vuota (prive di isolamento termico) realizzate con interposizione di mattoni forati in laterizio successivamente intonacati e tinteggiati. Tali elementi per quanto valutabile a vista risultano in sufficiente stato manutentivo. L'appartamento ha le seguenti caratteristiche: Portoncino d'ingresso in legno tamburato, pareti interne costituite da tramezzature in laterizio rifinite a intonaco del tipo "frattazzato irregolare", soffitto rifinito a intonaco normale, il tutto tinteggiato con vernice traspirante color bianco. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica, i restanti locali sono

dotati di moquette. Nel servizio igienico sono presenti un lavabo, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna e una doccia (priva di tenda o box). Il bagno è sprovvisto di affaccio diretto sull'esterno e sono presenti una griglia di aerazione ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio senza taglio termico, dotati di vetro singolo (vetro+vetro) e di avvolgibili in plastica. Il balcone esterno è costituito da parapetto in cemento (h. 0.85ml.) e la pavimentazione è formata da piastrelle in grés color rosso. L'impiantistica interna (del tipo sottotraccia), anche in virtù del fatto che l'immobile risulta datato e che non è mai stato soggetto ad alcun intervento di ristrutturazione, risulta in mediocre stato di manutenzione (fatta eccezione per impianto elettrico parzialmente smontato) e realizzato con materiali tipici di inizio anni settanta. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento, costituito da un vetusto termoconvettore con scarico a parete, alimentato a bombola a gpl e due piccole piastre elettriche site rispettivamente nel locale bagno e nel vano ingresso. L'appartamento ha un'altezza netta interna pari a ml 2,55, tranne il servizio igienico, che presenta un'altezza di ml. 2.40.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo stato di manutenzione e la mancanza di utenze impedisce attualmente l'utilizzo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1984 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1987	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICEVUTI ADELE	27/02/1987	54255	7475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI	24/03/1987	1643	1339

		MONDOVI'			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di REPARTO MONDOVI' aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia debito tributario
Iscritto a Mondovì il 08/03/2005
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 304
Importo: € 299.424,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.712,14

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Mondovì il 20/06/2024
Reg. gen. 4621 - Reg. part. 3846
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Viola in Zona "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", e sono regolati dall'articolo 2.3.1 delle Norme di Attuazione di P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in seguito al rilascio del seguente provvedimento autorizzativo da parte del comune di Viola:

- Licenza di costruzione n. 64 del 07/01/1977 (riferita a un gruppo di edifici tra cui rientrava anche il condominio in oggetto).
- Licenza di costruzione n. 66 del 07/01/1977
- Concessione di variante n. 120 del 18/10/1978
- Concessione di variante n. 197 del 11/05/1981
- Autorizzazione di variante n. 23 del 02/11/1983 (ultimo provvedimento progettuale riguardante l'appartamento oggetto di perizia)
- Autorizzazione di abitabilità-usabilità del 27/07/1984
- Permesso di costruire 7/2017 del 28/06/2017 (parti condominiali)

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'attuale stato dei luoghi corrisponde alla tavola grafica del titolo abilitativo riferito alla variante n. 23 del 02/11/1983. Le lievi difformità non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1-bis, 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999

Non esiste il certificato energetico APE e per tanto si procede con la redazione ed inserimento negli elaborati peritali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.834,86

Spese condominiali: a consuntivo anno 2023 l'esecutato doveva corrispondere al condominio Betulla € 2.834,86 (vedasi documentazione in allegato prodotta dall'Amministratore)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3
Appartamento sito al piano terzo sotterraneo del condominio denominato Betulla, con accesso da corridoio comune, composto da ingresso, servizio igienico e locale adibito a soggiorno/camera. Unità immobiliare dotata di balcone con accesso da locale soggiorno/camera. Il condomino è collocato nei pressi di stazione sciistica, dotato di parcheggi pubblici, dista a circa 1,5 km dal centro paese (Comune di Viola) ove si trovano i servizi principali (alimentari, macelleria, bar, ristoranti, ufficio postale, dispensario farmaceutico, ambulatorio medico, fermata autobus linea Viola-Ceva).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 385, Sub. 155, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.935,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3	36,45 mq	300,00 €/mq	€ 10.935,00	100,00%	€ 10.935,00
Valore di stima:					€ 10.935,00

Valore di stima: € 10.935,00

Valore finale di stima: € 10.935,00

La stima viene eseguita prendendo in considerazione l'andamento del mercato locale e le valutazioni dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate applicando un deprezzamento visto le caratteristiche intrinseche del bene, lo scarso stato manutentivo.

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.

Viola, li 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donetta Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C.
- ✓ Altri allegati - Autorizzazioni edilizie
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - Rendiconto Condominio Betulla
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3
Appartamento sito al piano terzo sotterraneo del condominio denominato Betulla, con accesso da corridoio comune, composto da ingresso, servizio igienico e locale adibito a soggiorno/camera. Unità immobiliare dotata di balcone con accesso da locale soggiorno/camera. Il condomino è collocato nei pressi di stazione sciistica, dotato di parcheggi pubblici, dista a circa 1,5 km dal centro paese (Comune di Viola) ove si trovano i servizi principali (alimentari, macelleria, bar, ristoranti, ufficio postale, dispensario farmaceutico, ambulatorio medico, fermata autobus linea Viola-Ceva). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 385, Sub. 155, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Viola in Zona "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", e sono regolati dall'articolo 2.3.1 delle Norme di Attuazione di P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 10.935,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.935,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viola (CN) - VIA SANTUARIO N. 18, interno 5, piano S3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 385, Sub. 155, Categoria A2	Superficie	36,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta come unica unità abitativa (monolocale), in pessimo stato conservativo. Sono presenti tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal piano superiore (ormai asciutte e probabilmente riconducibili a vecchi danni dovuti a rottura impianti dell'alloggio superiore ad oggi abitato e funzionante) che hanno causato lo sfogliamento della tinteggiatura del soffitto (soprattutto area soggiorno), il degrado della pavimentazione in moquette (piena di aloni). Gran parte dell'impianto elettrico è stato smontato, mancano alcuni lampadari e l'interruttore salvavita. La pavimentazione in piastrelle del balcone è parecchio ammalorata. Sia il termoconvettore (alimentato a bombola gpl) che il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono di vecchia generazione e non è stato possibile verificarne la funzionalità data la mancanza delle utenze.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo sotterraneo del condominio denominato Betulla, con accesso da corridoio comune, composto da ingresso, servizio igienico e locale adibito a soggiorno/camera. Unità immobiliare dotata di balcone con accesso da locale soggiorno/camera. Il condomino è collocato nei pressi di stazione sciistica, dotato di parcheggi pubblici, dista a circa 1,5 km dal centro paese (Comune di Viola) ove si trovano i servizi principali (alimentari, macelleria, bar, ristoranti, ufficio postale, dispensario farmaceutico, ambulatorio medico, fermata autobus linea Viola-Ceva).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia debito tributario
Iscritto a Mondovì il 08/03/2005
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 304
Importo: € 299.424,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.712,14

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Mondovì il 20/06/2024
Reg. gen. 4621 - Reg. part. 3846
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****