
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
<u>Coerenze</u>	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Patti	6
<u>Caratteristiche costruttive</u>	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
<u>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</u>	9
Vincoli od oneri condominiali	9
<u>Stima / Formazione lotti</u>	9
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.</u>	11

INCARICO

All'udienza del 13/09/2024, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via G. Matteotti n. 4 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono in uno stabile da terra a cielo sito in via Giuseppe Mazzini n. 16 del Comune di Carrù, distinto in Catasto Fabbricati come segue:

1. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 7, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq., Rendita 508,19, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
2. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 11 e 298 subalterno 3 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 22 mq., Rendita 19,32, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
3. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 12, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq., Rendita 33,36, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1-T;
4. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 13 e 298 subalterno 4 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 1;
5. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 14 e 298 subalterno 5 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 2;
6. BENE COMUNE NON CENSIBILE – CENTRALE TERMICA: foglio 17, particella 310 subalterno 15, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
7. BENE COMUNE NON CENSIBILE – INGRESSO COMUNE: foglio 17, particella 310 subalterno 16, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
8. BENE COMUNE NON CENSIBILE – ANDRONE E CORTILE: foglio 17, particella 310 subalterno 17, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
9. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 18 e 298 subalterno 6 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 3.

I numeri di subalterno sopraccitati derivano da variazione catastale eseguita dallo scrivente, all'interno delle necessarie operazioni peritali, a seguito di riscontro di difformità tra quanto indicato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni e Fabbricati e lo stato di fatto, il tutto al fine di evidenziare la situazione reale. I subalterni pignorati in origine avevano la seguente numerazione:

1. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 6, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 35 mq., Rendita 52,42, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
2. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 8, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S-T-1;
3. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 9, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 Vani, Rendita 210,71, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S-T-2;
4. Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 10, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T-3;

Tenuto conto della tipologia dei beni: immobile in unico corpo; si procede con la stesura della relazione peritale con Lotto Unico.

DESCRIZIONE

I beni in argomento insistono in via Giuseppe Mazzini n. 16 del Comune di Carrù, strada posta all'interno del centro storico comunale.

L'immobile è un fabbricato di remota costruzione, rimaneggiato nel tempo al suo interno, in unico corpo da terra a cielo, posto a ridosso alle altre strutture prospicienti via Giuseppe Mazzini. Essendo in tale posizione, tutti i servizi risultano comodi.

L'accesso è garantito da una strada pubblica.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso, ma alla presenza dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 7, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq., Rendita 508,19, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 11 e 298 subalterno 3 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 22 mq., Rendita 19,32, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 12, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq., Rendita 33,36, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1-T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 13 e 298 subalterno 4 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 14 e 298 subalterno 5 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 2;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – CENTRALE TERMICA: foglio 17, particella 310 subalterno 15, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – INGRESSO COMUNE: foglio 17, particella 310 subalterno 16, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – ANDRONE E CORTILE: foglio 17, particella 310 subalterno 17, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 18 e 298 subalterno 6 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 3;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alla ditta sottoelencata:

-

.....), in persona del legale rappresentante signor, con sede in

COERENZE

- Il corpo di fabbrica è posto alle coerenze di: strada Comunale via Giuseppe Mazzini; mappali: 298, 587, 308 e 309

CONSISTENZA FABBRICATO

PIANO PRIMO SOTTERRANEO:

- SUB. 15 BCNC

- CENTRALE TERMICA E CISTERNA: mq. 14,00 x 0,10= mq. 1,40

- SUB. 12 DEPOSITO

- VANO UNICO A USO SGOMBERO: mq. 5,50 x 1,00= mq. 5,50

- SUB. 310/11 E 298/3 CANTINA

- VANO UNICO A USO CANTINA: mq. 33,62 x 1,00= mq. 33,62

PIANO TERRA:

- SUB. 7 NEGOZIO:

- DUE VANI AD USO RETRO

BOTTEGA E NEGOZIO: mq. 58,00 x 1,00= mq. 58,00

- SUB. 12 DEPOSITO:

- VANO UNICO A USO SGOMBERO: mq. 45,00 x 1,00= mq. 45,00

- SUB. 16 BCNC – INGRESSO: mq. 11,00 x 0,10= mq. 1,10

- SUB. 17 BCNC – CORTE E ANDRONE mq. 42,00 x 0,15= mq. 6,30

PIANO PRIMO:

- SUB. 310/13 E 298/4 ALLOGGIO

- UNITA' RESIDENZIALE COMPOSTA

DA SGOMBERO CON SOPPALCO,

VANO SCALA, DISIMPEGNO,

INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA,

BAGNO, CAMERA, WC E BALCONE: mq. 155,00 x 1,00= mq. 155,00

PIANO SECONDO:

- SUB. 310/14 E 298/5 ALLOGGIO

- UNITA' RESIDENZIALE COMPOSTA

DA TRE CAMERE,

VANO SCALA, DISIMPEGNO,

INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA,

BAGNO, WC E DUE BALCONI: mq. 155,00 x 1,00= mq. 155,00

PIANO TERZO – SOTTOTETTO

- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 18 e 298 subalterno 6 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 3.

Corrispondenza catastale.

La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo, presentava diverse tipologie di difformità per cui si sono dovute presentare le dovute pratiche di rettifica.

Le unità immobiliari all'interno della struttura riportavano sulla propria scheda planimetrica i beni comuni non censibili: Centrale Termica, Ingresso Comune e Androne e Corte. Situazione valida in base alle normative catastali dell'epoca del censimento originario, ma non più attuali, ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122, il quale obbliga tutti i beni oggetto di trasferimento ad avere un proprio identificativo catastale. Erano presenti anche opere non indicate sulle schede delle singole unità.

Oltre alle discordanze citate, è emerso la mancata indicazione della parte di struttura insistente sul mappale adiacente.

Per regolarizzare quanto sopra indicato, lo scrivente ha provveduto a redarre nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi, indicanti la corretta destinazione dei beni e a presentare pratica di variazione catastale, attribuendo i corretti subalterni riportanti i reali ingombri della particella principale e di quella adiacente. La nuova numerazione, comprendente due particelle su un'unica unità, viene definita catastalmente: "graffata".

A seguito delle citate pratiche, la situazione attuale risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'intera struttura presenta una condizione di degrado avanzato, con presenza di scrostamenti di intonaco, serramenti in fase di cedimento e infiltrazioni dalla copertura. La parte strutturale al momento non presenta criticità. Gli impianti non risultano funzionanti e considerato che non sono utilizzati da svariato tempo, prima di un eventuale riutilizzo devono essere valutate azioni di verifica.

Nel complesso l'immobile versa in condizioni appena sufficienti e necessita di manutenzione urgente.

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è composta da muratura portante mista in pietre e laterizio, solette in laterocemento, tramezzatura interna in laterizio, copertura in legno con soprastante manto in coppi. Le finiture consistono in rivestimenti in marmo, gres e parquet, intonaco tinteggiato e serramenti esterni in legno e ferro a vetro singolo e interni in legno tamburato.

La corte interna è pavimentata con battuto in cls.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: sottoservizi e area cortilizia

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I vani scala e i pianerottoli dei piani Primo, Secondo e Terzo, danno diritto di accesso e recesso

(passaggio) ai subalterni: mapp. 310 sub. 13 e 298 sub. 4; mapp. 310 sub. 14 e 298 sub. 5 e mapp. 310 sub. 18 e 298 sub. 6.

Il Subalterno 12 da' diritto di accesso e recesso (passaggio) a tutti i subalterni dell'immobile, per accedere al subalterno 15 - Centrale Termica.

Il negozio in Piano Terra insistente sul mappale 298, adiacente all'androne dell'immobile oggetto della presente, ha diritto di accesso e recesso da tale vano.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano in stato di inutilizzo. Sono presenti: mobilia e numerose videocassette all'interno dei vani Deposito, negozio in Piano Terra e nella camera adiacente al bagno in Piano Primo

PROVENIENZE VENTENNALI

Tutti i beni sono stati acquisiti mediante:

Atto di Compravendita Notaio ,, del ,, Repertorio ,, del ,, Trascritto presso la Conservatoria di ,, il ,, - Registro Particolare ,, , Registro Generale ,, ; con cui la Società ,, acquistava la proprietà dai Signori

Atto di Mutamento Destinazione Sociale Notaio del Numero di repertorio, Trascritto presso la Conservatoria di il - Registro Particolare Registro Generale; con cui la

..... modificava la propria ragione sociale in: I.....
.....

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Ipoteca Giudiziaria ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertoriodel a favore, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, a carico di

Verbale Di Pignoramento Immobili atto U.n.e.p. Tribunale Di del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di in data al numero generale e al numero particolare a favore di, a carico di

.....

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inquadrato in area di Centro Storico di cui all'art. 4.2 - Aree del Centro Storico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. In tale area sono autorizzate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni tipo B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale sagoma e volumetria dell'immobile risulta antecedente l'anno 1942, pertanto conforme agli indici urbanistici comunali. L'Ufficio Urbanistico del Comune di Carrù con nota Prot. 13102 del 18/11/2024 ha comunicato che i beni non sono mai stati oggetto di autorizzazioni edilizie. Dal sopralluogo sono emerse delle opere eseguite in Piano Primo e Secondo, all'interno dei vani residenziali, non indicate sulle planimetrie catastali, pertanto eseguite posteriormente l'anno 1985 e consistenti nella realizzazione di due vani bagno con disimpegno all'interno di camere esistenti. Per l'esecuzione delle lavorazioni citate era sufficiente presentare apposita DIA. Tali difformità risultano sanabili mediante oblazione minima di €. 1.032,00 per unità immobiliare, di cui all'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i., per complessivi €. 2.064,00, oltre €. 1.500,00 per spese tecniche lorde. Totale €. 3.564,00

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i fabbricati, possono essere trasferiti, ma l'aggiudicatario dovrà presentare le istanze di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria o provvedere all'eventuale rimozione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica inquadra l'immobile in classe energetica G, la meno efficiente tra le classi.

L'impianto termico, non essendo registrato al Catasto Regionale Impianti Termici dà validità all'APE fino al 31/12/2025.

- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore, si è dovuto tenere conto delle particolari condizioni in cui versa l'intera struttura, dell'ubicazione, la quale rende difficoltosa e quindi costosa una cantierizzazione per opere di recupero e della contrazione del mercato per abitazione in tali zone. La stima viene fatta per comparazione con i prezzi di mercato medi presenti in zona.

Lo scrivente attribuisce il prezzo di 155,00 €/mq. rapportato alla consistenza indicata.

Si ottiene: mq. 570,92 x 155,00 = €. 88.492,60.

A cui detrarre il costo di regolarizzazione urbanistica: €. 88.492,608 – €. 3.564,00= €. 84.928,60, arrotondato a €, 85.000,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, €. 85.000,00 diconsi Euro ottantacinquemila/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.

Ceva, li 08/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovi'
– iscrizione n. 604
F.to digitalmente ai sensi
D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate

Tribunale Civile e Penale di Cuneo

ALLEGATO RIASSUNTIVO - LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2024

1) Descrizione immobili: IMMOBILE RESIDENZIALE IN UNICO CORPO COMPOSTO DA N. 3 DEPOSITI, N. 2 ALLOGGI E N. 1 NEGOZIO

2) Dati Catastali e Coerenze:

- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 7, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 30 mq., Rendita 508,19, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 11 e 298 subalterno 3 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 22 mq., Rendita 19,32, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 12, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq., Rendita 33,36, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1-T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 13 e 298 subalterno 4 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 1;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 14 e 298 subalterno 5 (graffati), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita 175,60, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 2;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – CENTRALE TERMICA: foglio 17, particella 310 subalterno 15, via Giuseppe Mazzini 16, Piano S1;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – INGRESSO COMUNE: foglio 17, particella 310 subalterno 16, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – ANDRONE E CORTILE: foglio 17, particella 310 subalterno 17, via Giuseppe Mazzini 16, Piano T;
- Fabbricato: foglio 17, particella 310 subalterno 18 e 298 subalterno 6 (graffati), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq., Rendita 64,09, via Giuseppe Mazzini 16, Piano 3;

Coerenze

- Strada Comunale via Giuseppe Mazzini; mappali: 298, 587, 308 e 309

3) Pertinenza.

-

.....;

- **Ipoteca Giudiziaria** ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertoriodel a favore, per capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €, a carico di
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto U.n.e.p. Tribunale Di del repertorio n. e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di in data al numero generale e al numero particolare a favore di, a carico di
-

Formalità a carico della procedura.

4) Eventuali comproprietari.

- NON PRESENTI.

5) Provenienze.

- Atto di Compravendita Notaio ,, Repertorio ,, del ,,
Trascritto presso la Conservatoria di ,, il ,, - Registro Particolare ,, , Registro
Generale ,,; con cui la Società ,, acquistava la
proprietà dai Signori
- Atto di Mutamento Destinazione Sociale Notaio del Numero di
repertorio, Trascritto presso la Conservatoria di il - Registro
Particolare Registro Generale; con cui la

..... modificava la propria ragione sociale in: I.....

.....

6) Situazione Urbanistica: Non Conforme costo sanatoria €. 3.564,00

7) Stato di possesso: *In proprietà parte eseguita*

8) Valore di stima: Euro €. 85.000,00 diconsi Euro ottantacinquemila/00.

Ceva, li 08/12/2024

Il C.T.U geom. Bracco Marco

Collegio Geometri Mondovi'

– iscrizione n. 604

F.to digitalmente ai sensi D.P.R.
28/12/2000 n. 445, del D.Lgs.
07/03/2005 n. 82 e norme collegate