

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Natalia FIORELLO

°°°°°

## **Consulenza Tecnica**

(R.G.E. 67/2023)

°°°°°

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione Immobiliare **67/2023** promossa da \*\*\*\*\*, rappresentato dall' Avv. \*\*\*\*\*

**c o n t r o**

\*\*\*\*\*,

### Sommario

PREMESSA .....	2
FORMULAZIONE DEL QUESITO .....	2
OPERAZIONI PERITALI .....	3
RISPOSTA AL QUESITO .....	3
<b>Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567 .....</b>	<b>3</b>
<b>Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti .....</b>	<b>3</b>
<b>Punto 2.b. - verifica urbanistica .....</b>	<b>3</b>
<b>Punto 2.c. - identificazione catastale .....</b>	<b>4</b>
LOTTO IMMOBILIARE I .....	5
<b>Punto 3.1. - individuazione dei beni .....</b>	<b>5</b>
<b>Punto 3.2. - breve descrizione .....</b>	<b>6</b>
<b>Punto 3.3. - stato di possesso .....</b>	<b>6</b>
<b>Punto 3.4. - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene. ....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 3.4.1. - vincoli a carico dell'acquirente .....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 3.4.1.1. - domande giudiziali ed altre trascrizioni .....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 3.4.1.2. - atti di asservimento urbanistici .....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 3.4.1.3. - difformità urbanistiche ed edilizie .....</b>	<b>8</b>
<b>Punto 3.4.1.4. - convenzioni matrimoniali .....</b>	<b>8</b>
<b>Punto 3.4.1.5. - altri pesi o limitazioni d'uso .....</b>	<b>8</b>
<b>Punto 3.4.2. - vincoli che saranno cancellati .....</b>	<b>8</b>
<b>Punto 3.4.2.2. - iscrizioni .....</b>	<b>8</b>
<b>Punto 3.4.2.3. - pignoramenti .....</b>	<b>11</b>
<b>Punto 3.4.2.4. - difformità catastali .....</b>	<b>11</b>
<b>Punto 3.5. - altre informazioni .....</b>	<b>11</b>
<b>Punto 3.5.1. - spese fisse di gestione o manutenzione .....</b>	<b>11</b>
<b>Punto 3.5.2. - eventuali spese straordinarie .....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 3.5.3. - eventuali spese condominiali non pagate .....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 3.5.4. - eventuali cause in corso .....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 3.6. - provenienza del bene .....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 3.7. - pratiche edilizie .....</b>	<b>12</b>

<b>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</b> .....	12
<b>Punto 3.9. – descrizione analitica</b> .....	13
<b>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</b> .....	14
<b>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</b> .....	14
<b>Punto 4 – comproprietari</b> .....	16
<b>LOTTO IMMOBILIARE II</b> .....	16
<b>Punto 3.1. – individuazione dei beni</b> .....	16
<b>Punto 3.2. – breve descrizione</b> .....	17
<b>Punto 3.3. – stato di possesso</b> .....	18
<b>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	18
<b>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</b> .....	18
<b>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</b> .....	18
<b>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</b> .....	18
<b>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</b> .....	18
<b>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</b> .....	19
<b>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</b> .....	19
<b>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</b> .....	19
<b>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</b> .....	19
<b>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</b> .....	22
<b>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</b> .....	23
<b>Punto 3.5. – altre informazioni</b> .....	23
<b>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</b> .....	23
<b>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</b> .....	23
<b>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</b> .....	23
<b>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</b> .....	23
<b>Punto 3.6. – provenienza del bene</b> .....	23
<b>Punto 3.7. – pratiche edilizie</b> .....	24
<b>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</b> .....	24
<b>Punto 3.9. – descrizione analitica</b> .....	24
<b>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</b> .....	24
<b>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</b> .....	25
<b>Punto 4 – comproprietari</b> .....	27
<b>Punto 5 – termini trasmissione perizia</b> .....	27
<b>Punto 6 – elenco documenti allegati</b> .....	27
<b>Punto 7 – allegato riassuntivo A</b> .....	27
<b>Punto 8 – deposito della perizia</b> .....	27
<b>Punto 9 – impossibilità di accesso all'immobile</b> .....	27
<b>Punto 10 – richieste di sospensione delle operazioni peritali</b> .....	27
<b>Punto 11 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito</b> .....	27
<b>Punto 12 – note di trascrizione e domande di voltura</b> .....	28

#### **PREMESSA**

La dott.ssa Natalia Fiorello, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con ordinanza in data 28 Luglio 2023 ha nominato il sottoscritto arch. \*\*\*\*\* domiciliato in \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\* 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**

Nei termini 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 – all'14.12.2023. Successivamente, in data 13.12.2023, 27.03.2024 e 18.06.2024 il sottoscritto ha formulato istanze di proroga motivata per il deposito dell'elaborato peritale. Con ordinanze emesse l'Ill.mo Signor Giudice ha concesso tali proroghe fissando la data ultima di udienza al giorno 26.09.2024 con termine ultimo per il deposito della relazione peritale.

#### **OPERAZIONI PERITALI**

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 8 agosto 2023 con l'analisi della documentazione ipo-catastale in mio possesso. Successivamente si è portata a termine una sessione di lavoro con un sopralluogo in data 5 Febbraio 2024 presso l'unità immobiliare in Sant'Albano Stura ed i terreni in Castelletto Stura; altro sopralluogo presso questi ultimi in data 19.04.2024. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Albano Stura è avvenuto in data in data 20 dicembre 2023.

#### **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. Vengono costituiti **DUE Lotti Immobiliari** 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, a seguito di giusta variazione catastale per l'inserimento in atti della nuova situazione rilevata al piano sottotetto ed al piano terreno, sussisterà l'esatta rispondenza dei dati catastali.

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

**Lotto Immobiliare I**

**Comune di Sant'Albano Stura quota pari ad 1/6 della piena proprietà di**

**\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (CN) il \*\*\*\*\***

**c.f. \*\*\*\*\*.**

Catasto Fabbricati

Foglio 6 particella 1147 sub. 6, Cat. C/6 classe 2 cons. 47 m<sup>2</sup>, R.C. euro 70,39.

Foglio 6 particella 1147 sub. 8, Cat. A/2 classe U cons. 8 vani, R.C. euro 454,48.

**Lotto Immobiliare II**

**Comune di Castelletto Stura quota pari ad 1/6 della piena proprietà di**

**\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (CN) il \*\*\*\*\***

**c.f. \*\*\*\*\*.**

Catasto Terreni

Foglio 6 particella 162 seminativo classe U superficie are 25 ca 05 RD euro 11,64 RA euro 12,29.

**Comune di Castelletto Stura quota pari ad 1/3 della piena proprietà di**

**\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (CN) il \*\*\*\*\***

**c.f. \*\*\*\*\*.**

Catasto Terreni

- Foglio 6 particella 109 seminativo classe U superficie are 59 ca 04 RD euro 27,44 RA euro 28,97;
- Foglio 6 particella 112 seminativo classe U superficie are 54 ca 93 RD euro 25,53 RA euro 26,95;
- Foglio 6 particella 178 seminativo irriguo classe 2 superficie are 13 ca 70 RD euro 10,97 RA euro 6,01.

## **LOTTO IMMOBILIARE I**

### **Punto 3.1. – individuazione dei beni**

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di una unità immobiliare bifamiliare con accesso dal civico \*\*\*\*\* della Via Socrate Forni in zona "Lire" di Sant'Albano Stura **(All. 2)**. L'accesso pedonale avviene direttamente dalla Via Socrate Forni così come quello carraio all' autorimessa. Le principali coerenze sono: altra porzione di villa bifamiliare a nord, mappale foglio 6 n. 103 a Est, Via Socrate Forni a Sud e Ovest.

*Dati catastali (All. 5):*

Comune di Sant'Albano Stura (I210)

Catasto Fabbricati

Foglio 6 particella 1147 sub. 6, Cat. C/6 classe 2 cons. 47 m<sup>2</sup>, R.C. euro 70,39.

Foglio 6 particella 1147 sub. 8, Cat. A/2 classe U cons. 8 vani, R.C. euro 454,48.

Non esistono quote millesimali di ripartizione spese e proprietà parti comuni.

### **Punto 3.2. – breve descrizione**

La porzione di villa bifamiliare oggetto di procedura si trova all'interno dell'abitato di Sant'Albano Stura. Il contesto è quello della recente espansione dell'area residenziale caratterizzata da edifici di abitazione su lotti singoli al massimo a due piani fuori terra. La posizione non permette di avere nelle immediate vicinanze i servizi pubblici principali.

L'edificio è caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica dell'edilizia civile degli anni 2000 con struttura portante a telaio in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I prospetti hanno la finitura realizzata con intonaco e tinteggiatura. La parte abitativa si sviluppa interamente al piano terreno, al piano interrato ci sono i locali di servizio quali cantine ed autorimessa. Al piano primo ampio solaio. E' dotata di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio (idrico, fognario, elettrico, citofonico). Al momento del sopralluogo appare in buono stato di conservazione ed efficienza. L'area pertinenziale esclusiva, interamente recintata, è adibita a giardino. Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata **(All. 1)**.

### **Punto 3.3. – stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere occupata in qualità di abitazione principale dalla parte

esecutata e dal Signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, padre della Parte Esecutata.

**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.

Si ritiene opportuno evidenziare che nell'atto notarile **(All. 4)** di cui al rogito Notaio Alberto Siffredi del 17 aprile 2003 rep. 216307 la vendita venne fatta alle seguenti condizioni:

“la società venditrice, in persona di cui sopra (vedi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*), si obbliga a sostenere tutte le spese per definire tutte le pratiche amministrative in corso, ivi compreso quanto necessario per il rilascio dell'agibilità”.

**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 od altre trascrizioni.

**Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici**

Così come riportato nell'atto notarile **(All. 4)** di cui al rogito Notaio Alberto Siffredi del 17 aprile 2003 rep. 216307 la società venditrice dichiara che il terreno sul quale sono state costruite le unità immobiliari è stato oggetto di convenzione edilizia di cui ad atto di rogito Notaio Martinelli in data 11 novembre 1995 repertorio 96551/12607, debitamente registrato a Fossano e trascritto a Mondovì in data 17 novembre 1995 ai nn. 5753/7263 con

*precisazione che glie eventuali oneri ed obblighi ancora esistenti verso il Comune restano a carico della società alienante.*

**Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie**

In sede di sopralluogo è emersa una difformità edilizia consistente nella realizzazione di una diversa tramezzatura nel locale seminterrato ed apertura al piano terreno tra il soggiorno e la cucina. Difformità che non impedisce la commerciabilità del bene ma che dovrà essere regolarizzata con la presenta di una C.I.L.A. in sanatoria (C.I.L.A. tardiva) con il pagamento di € 1.000,00 di sanzione ed € 85,00 di diritti di segreteria oltre agli onorari professionali.

**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° 1918/207 del 22.03.2019 servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì:** Atto giudiziario del 13.04.2018 rep. 547/2018 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 1552,70, spese € 630,47, totale € 2711,94 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 8, cat. A2 cons. 8 vani;

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 6, cat. C6 cons. 47 m<sup>2</sup>.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

**QUADRO D:** *la presente ipoteca viene iscritta di pari grado rispetto alla ipoteca repertorio n. 1046/2018 iscritta successivamente. Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di ditta individuale.*

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

**II. Iscrizione n° 1918/208 del 22.03.2019 servizio di pubblicità Immobiliare**

**di Mondovì:** Atto giudiziario del 20.07.2018 rep. 1046/2018 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 2045,10, spese € 630,47, totale € 5351,13 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 8, cat. A2 cons. 8 vani;

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 6, cat. C6 cons. 47 m<sup>2</sup>.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

**QUADRO D:** *la presente ipoteca viene iscritta di pari grado rispetto alla ipoteca repertorio n. 547/2018 iscritta successivamente. Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di ditta individuale.*

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

**III. Iscrizione n° 7846/900 del 05.11.2019 servizio di pubblicità**

**Immobiliare di Mondovì:** Atto giudiziario del 13.03.2019 rep. 293 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 3943,58, spese € 586,69, totale € 9000,00 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 8, cat. A2 cons. 8 vani;

Comune di Sant'Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 6, cat. C6 cons. 47 m<sup>2</sup>.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà sull'unità negoziale n. 1.

**QUADRO D:** *Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di ditta individuale.*

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

### **Punto 3.4.2.3. – pignoramenti**

#### **I. Trascrizione n° 5538/4622 del 10.07.2023 servizio di pubblicità**

**Immobiliare di Mondovì:** Atto giudiziario del 15.06.2023 rep. 1777 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

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

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Sant’Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 6, cat. C6 via Socrate Forni n.c. 39;

Comune di Sant’Albano Stura (I210), Catasto Fabbricati, Foglio 6 particella 1147 sub. 8, cat. A2 via Socrate Forni n.c. 39, piano S1-T.

#### **A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull’unità negoziale n. 1.

#### **Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 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 **€ 1.000,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di Cuneo.

### **Punto 3.4.2.4. – difformità catastali**

Esiste una difformità delle schede catastali **(All. 6)** che sarà opportuno regolarizzare con la presentazione di una nuova pratica di variazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistica.

### **Punto 3.5. – altre informazioni**

#### **Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso**

Non sono state segnalate cause in corso.

**Punto 3.6. – provenienza del bene**

La provenienza dei beni alla parte esecutata è la seguente **(All. 4)**:

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\*registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo in data 12.01.2006 ai nn. 98/352 e trascritta a Mondovì il 12.06.2006 reg. part. 4160 e reg. gen. 5421.

**Non è stata rinvenuta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.**

La Signora \*\*\*\*\*lo ha acquistato con *atto notarile di cui al rogito Notaio Alberto Siffredi del 17 aprile 2003 rep. 216307 trascritto a Mondovì il 19.04.2003 ai nn. 2561/3237.*

**Punto 3.7. – pratiche edilizie**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costruita con Concessione Edilizia n. 37/2001 in data 10.10.2001 (P.E. 37/2001) e successive varianti n. 94/01 in data 10.02.2003 (P.E. 94/2001) e n. 499 in data 17.02.2003 (P.E. 8/2003). Comunicazione inizio lavori in data 13.10.2001, fine lavori in data 14.10.2003. Certificato di agibilità 07.11.2003 **(All. 8)**.

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito della zona R2.2 "Area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" normata dall' art. 15 Tab. R2.2 delle N.d.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'unità immobiliare ha esposizione prevalente a sud-ovest. E' stata realizzata negli anni 2001/2003. La parte abitativa al piano terreno è composta da un soggiorno-cucina, tre camere da letto e doppi servizi. I pavimenti sono in monocottura in tutti i locali. Nei bagni in gres porcellanato. Questi ultimi sono dotati di tutti i sanitari. L'intero appartamento è intonacato e tinteggiato. I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni, in legno, sono dotati di persiane in legno e doppi vetri. Il portoncino d'ingresso è in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia; quello termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in locale al piano interrato. Gli elementi radianti sono termosifoni.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 92,27.

Le finiture interne sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione. L' altezza netta interna è di m. 2,73.

Al piano interrato troviamo l'intera area dei locali di servizio raggiungibili da un collegamento interno con scala e da rampa carraia esterna in comune con l'altra porzione di villa bifamiliare. Oltre all'ampia autorimessa ci sono due sgomberi, una cantina ed un locale lavanderia/wc. Tolto per il bagno l'intero piano interrato ha il pavimento in battuto di cemento. L'altezza è pari a m. 2,40. Il solaio al piano primo (sottotetto) ha le murature non intonacate e pavimentazione in battuto di cemento. Le altezze sono

variabili (altezze minime m. 1,20, altezza al colmo m. 2,44). E' collegato al piano terreno mediante scala verticale interna.

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**

*Così come riportato nell'atto notarile di cui al rogito Notaio Alberto Siffredi del 17 aprile 2003 rep. 216307 il subalterno 1, che è un accesso carraio sito al piano interrato, è in comune a tutti i subalterni relativi al fabbricato in oggetto e viene gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari costruende sulla restante parte del lotto edificabile in questione (mappale 1017/a di cui al T.M. del 8 gennaio 2003 prot. 43); la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di questo accesso carraio sarà suddivisa in parti uguali tra tutti gli utenti.*

**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'unità immobiliare oggetto di pignoramento 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 Sant'Albano Stura si è accertato un valore medio di mercato pari a € 1.200,00/m<sup>2</sup>. Tale valore trova conferma anche nella normale oscillazione di mercato riportato sulle Tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Fascia Centrale/centro Urbano, codice di zona B1, microzona catastale 1, ville e villini con stato conservativo normale aggiornate al II semestre 2023 (valori compresi tra € 910,00/m<sup>2</sup> e € 1.350,00/m<sup>2</sup>).

### **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 **(Al. 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 m<sup>2</sup> 282,56.

### 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 m<sup>2</sup> 179,67.

### **Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità**

#### **immobiliare**

Considerando un valore per metro quadro **Vm<sup>2</sup>** di € 1.200,00/m<sup>2</sup> da applicare alla superficie commerciale **S.C.** si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm<sub>unità immobiliare</sub>** pari ad € 215.604,00.

$$\mathbf{Vm_{unità\ immobiliare}} = € 1.200,00/m^2 \times 179,67 \text{ m}^2 \text{ di S.C.} = € 215.604,00.$$

Alla luce della reale difficoltà di vendita della singola quota di comproprietà in regime di comunione legale dei beni si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 15% del valore di mercato:

$$\mathbf{Vm_{unità\ immobiliare}} = € 215.604,00 - 15\% = € 183.263,40 \text{ opportunamente arrotondato ad } € 183.000,00.$$

**Il valore della singola quota oggetto di pignoramento sarà pertanto pari ad € 30.500,00 (euro trentamila cinquecento/00).**

#### **Punto 4 – comproprietari**

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 1/6 della proprietà;

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 4/6 della proprietà.

### **LOTTO IMMOBILIARE II**

#### **Punto 3.1. – individuazione dei beni**

I beni oggetto di pignoramento sono dei terreni agricoli in unico corpo con accesso dalla Via Motta in Castelletto Stura. Le principali coerenze desunte dalla mappa catastale sono:

per i mappali foglio 6 numeri 109 e 162

particella foglio 6 n. 108 a nord, foglio 6 particelle 106-165-137-138 a est, foglio 6 particelle 105 e 112 (stessa ditta) a sud, foglio 6 particelle 110-111 a ovest;

per i mappali foglio 6 numeri 112 e 178

particella foglio 6 n. 111 e 109 (stessa ditta) a nord, foglio 6 particelle 105 a est, foglio 6 particelle 150 e 119 a sud, foglio 6 particella 114 a ovest.

*Dati catastali (All. 14):*

Comune di Castelletto Stura (C165)

Catasto Terreni

- Foglio 6 particella 162 seminativo classe U superficie are 25 ca 05 RD euro 11,64 RA euro 12,29;
- Foglio 6 particella 109 seminativo classe U superficie are 59 ca 04 RD euro 27,44 RA euro 28,97;
- Foglio 6 particella 112 seminativo classe U superficie are 54 ca 93 RD euro 25,53 RA euro 26,95;
- Foglio 6 particella 178 seminativo irriguo classe 2 superficie are 13 ca 70 RD euro 10,97 RA euro 6,01.

**Punto 3.2. – breve descrizione**

I terreni agricoli sono pianeggianti con accesso dalla strada comunale Via Motta. Hanno forma rettangolare e sono facilmente coltivabili. La superficie complessiva è pari a ha 01 are 52 ca 72 (g.te piemontesi 4,0). I terreni agricoli hanno a disposizione acqua irrigua (38 minuti a g.ta piemontese) devoluta dal Consorzio Irriguo "Castelletto Stura".

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento all'estratto dalla mappa satellitare **(All. 11)** ed alla documentazione fotografica allegata **(All. 10)**.

### **Punto 3.3. – stato di possesso**

Al momento del sopralluogo i terreni agricoli oggetto di pignoramento sono locati con contratto di affitto di fondo rustico **(All. 15)** ai sensi dell'art. 23 della legge 11.02.1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della l. 03.05.1982 n. 203 a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* Via \*\*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con. P.Iva \*\*\*\*\*. La durata del contratto ha avuto inizio il 01.01.2021 e scadenza all'11.11.2026 con canone per l'intera durata del contratto pari ad € 4.920,00 (€ 880,00 annui).

*Ai sensi dell'art. 8 secondo comma della legge n. 590 di 26.05.1965 non è consentita la prelazione agraria.*

### **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 od altre trascrizioni.

##### **Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici**

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistici.

##### **Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie**

Non esistono difformità urbanistiche ed edilizie. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati manufatti che per la loro costruzione abbiamo necessitato

di titoli autorizzativi.

**Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali**

Non è stata riscontrata convenzione matrimoniale.

**Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso**

Non si sono riscontrati pesi o limitazioni d'uso.

**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° 7352/877 del 03.09.2020 servizio di pubblicità Immobiliare**

**di Cuneo:** Atto giudiziario del 28.01.2020 rep. 170 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 5078,31, totale € 13000,00 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 109, terreno. cons. 59 are 04 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 112, terreno. cons. 54 are 93 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 178, terreno. cons. 13 are 70 centiare.

*Unità negoziale n. 2*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 162, terreno. cons. 25 are 05 centiare.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**QUADRO D:** *Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di ditta individuale. I dati catastali sono stati desunti da ispezioni catastali ed inseriti in nota dal richiedente.*

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

**II. Iscrizione n° 4745/546 del 06.05.2021 servizio di pubblicità**

**Immobiliare di Cuneo:** Atto giudiziario del 09.02.2021 rep. 84 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 6837,80, totale € 16000,00 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 109, terreno. cons. 59 are 04 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 112, terreno. cons. 54 are 93 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 178, terreno. cons. 13 are 70 centiare.

*Unità negoziale n. 2*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 162, terreno. cons. 25 are 05 centiare.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**QUADRO D:** *Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di ditta individuale. I dati catastali sono stati desunti da ispezioni catastali ed inseriti in nota dal richiedente.*

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

**III. Iscrizione n° 10187/1313 del 30.09.2022 servizio di pubblicità**

**Immobiliare di Cuneo:** Atto giudiziario del 19/04/2022 rep. 386 emesso dal Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 96001240041.

**Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (cod. 281),** capitale € 7176,92, totale € 8000,00 relativa ai seguenti beni:

*Unità negoziale n. 1*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 109, terreno. cons. 59 are 04 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 112, terreno. cons. 54 are 93 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 178, terreno. cons. 13 are 70 centiare.

*Unità negoziale n. 2*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 162, terreno. cons. 25 are 05 centiare.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**QUADRO D:** *Si precisa che l'ipoteca viene iscritta a carico della signora \*\*\*\*\* in qualità di titolare di impresa individuale "\*\*\*\*\*", corrente in \*\*\*\*\*; partita Iva: \*\*\*\*\*. I dati catastali sono stati desunti da ispezioni catastali ed inseriti in nota dal richiedente.*

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

**Punto 3.4.2.3. – pignoramenti**

**I. Trascrizione n° 6944/5730 del 12.07.2023 servizio di pubblicità**

**Immobiliare di Cuneo:** Atto giudiziario del 15.06.2023 rep. 1777 emesso dall'Ufficiale Giudiziario c/o Unep 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 Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 112, terreno. cons. 54 are 93 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 109, terreno. cons. 59 are 04 centiare;

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 178, terreno. cons. 13 are 70 centiare.

*Unità negoziale n. 2*

Comune di Castelletto Stura (C165), Catasto Terreni, Foglio 6 particella 162, terreno. cons. 25 are 05 centiare.

**A favore :**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

**Contro :**

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1 e quota pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 2.

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

➤ I costi per la cancellazione delle formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.000,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di Cuneo.

**Punto 3.4.2.4. – difformità catastali**

Non esistono difformità catastali.

**Punto 3.5. – altre informazioni**

**Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate**

Non ci sono spese condominiali annuali fisse di gestione.

**Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso**

Non sono state segnalate cause in corso.

**Punto 3.6. – provenienza del bene**

La provenienza dei beni alla parte eseguita è la seguente **(All. 13)**:

*Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\*nata a Castelletto Stura il \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\*registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo in data 12.01.2006 ai nn. 98/352 e trascritta a Mondovì il 07.06.2006 reg. part. 4028 e reg. gen. 5480.*

**Non è stata rintracciata l'accettazione tacita dell'eredità.**

*La Signora \*\*\*\*\*li ha acquistati con atto notarile di cui al rogito Notaio Enrico Cavallo del 24 aprile 1979 rep. 22838/97179 trascritto a Cuneo il 17.05.1979 ai nn. 3218/3901 ed atto di divisione di cui al rogito Notaio Bartolomeo Prato del 09.12.1982 rep. 36322/19969 trascritto a Cuneo il 14.12.1982 ai nn. 7497/9287.*

**Punto 3.7. – pratiche edilizie**

Non esistono pratiche edilizie.

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito della zona H1 "Area agricola" normata dall' art. 18 delle N.t.A. Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica **(All. 16)**.

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

Non necessita di attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

**Punto 3.9. – descrizione analitica**

Si veda quanto indicato ai punti 3.1 e 3.2 che precedono.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento allo stralcio dalla mappa catastale **(All. 12)** ed alla documentazione fotografica allegata **(All. 10)**.

**Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali**

Non esistono 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 dei terreni agricoli costituenti il compendio immobiliare 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 dei terreni agricoli quali la geometria, l'altimetria, la possibilità di accesso con i mezzi agricoli, di coltivazione, di dotazione di acqua irrigua, ecc. ecc. Si sono applicate delle riduzioni al valore dovute alla presenza del contratto di affitto del fondo rustico ed alla maggiore difficoltà di vendita della singola quota di comproprietà.

#### **VALUTAZIONE DEL TERRENO AGRICOLO**

##### **Determinazione della superficie**

La superficie commerciale che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione di terreni agricoli è quella catastale.

##### **Determinazione del più probabile valore di mercato**

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato di € 8,14/ m<sup>2</sup> (€ 31.000,00/g.ta dove g.ta indica l'unità di misura giornata piemontese pari a 3.810 m<sup>2</sup>).

Terreno foglio 6 mappale 162 superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 2505 (g.te piemontesi 0,66)

Considerando tale valore per metro quadro Vmq da applicare alla superficie catastale si ottiene il più probabile valore di mercato dei terreni  
 $V_{mta} = € 8,14/m^2 \times 2505 m^2 = € 20.390,70.$

Alla luce della reale difficoltà di vendita della singola quota di comproprietà si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 15% del valore di mercato alla quale si dovrà sommare una ulteriore decurtazione pari all'8% in considerazione della non immediata disponibilità dei beni (terreni soggetti a contratto di locazione agrario):

**$V_{m_{\text{terreni agricoli}}}$**  = € 20.390,70 - 23% = € 15.700,84 opportunamente arrotondato ad € 15.700,00.

*Il valore della singola quota oggetto di pignoramento (1/6) sarà pertanto pari ad € 2.616,67.*

*Terreni foglio 6 mappali 109, 112, 178 superficie catastale complessiva pari a m<sup>2</sup> 12.767 (g.te piemontesi 3,35)*

Considerando tale valore per metro quadro Vmq da applicare alla superficie catastale si ottiene il più probabile valore di mercato dei terreni  
 $V_{mta} = € 8,14/m^2 \times 12.767 m^2 = € 103.923,38.$

Alla luce della reale difficoltà di vendita della singola quota di comproprietà si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 15% del valore di mercato alla quale si dovrà sommare una ulteriore decurtazione pari all'8% in considerazione della non immediata disponibilità dei beni (terreni soggetti a contratto di locazione agrario):

**$V_{m_{\text{terreni agricoli}}}$**  = € 103.923,38 - 23% = € 80.021,00 opportunamente arrotondato ad € 80.000,00.

*Il valore della singola quota oggetto di pignoramento (1/3) sarà pertanto pari ad € 26.666,67.*

**Il valore complessivo delle quote di comproprietà dell'intero Lotto immobiliare Il dato dalla sommatoria dei valori sopra individuati sarà pertanto pari ad € 29.283,34 opportunamente arrotondato ad € 29.300,00 (euroventinovemilatrecento/00)**

**Punto 4 – comproprietari**

Particella foglio 6 mappale 162

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 1/6 della proprietà;

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 4/6 della proprietà.

Particelle foglio 6 mappale 109,112 e 178

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 1/3 della proprietà;

\*\*\*\*nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*cod. fisc. \*\*\*\*quota pari ad 1/3 della proprietà.

**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° 16.

**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 i Lotti Immobiliari.

**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 29 (ventinove) pagine e numero 16 (sedici) allegati, di aver assolto il mandato ricevuto.*

Cuneo, lì 16 Settembre 2024

L'esperto

Arch. \*\*\*\*

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Natalia FIORELLO

°°°°°°°°°°

### **Scheda controllo per udienza ex art. 569 CPC**

**(R.G.E. 67/2023)**

#### **LOTTO IMMOBILIARE I**

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

*Non esiste la continuità delle trascrizioni*

2. Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

*Esiste trasferimento mortis causa senza accettazione dell'eredità:*

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* e trascritta a Mondovì il \*\*\*\*\* reg. part. \*\*\*\*\* e reg. gen. \*\*\*\*\*.

3. Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale;

*Non esiste comunione legale.*

4. Verifica della sussistenza di una comunione volontaria: se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\*

5. Verifica stato occupazionale immobile: è occupato **SI**

a. occupato dall'esecutato: **SI**

b. occupato con titolo opponibile alla procedura: **NO**

c. se opponibile: scadenza del contratto

d. canone (importo, come versato e se regolarmente versato)

6. Vi sono beni considerabili come res derelictae? **NO**

### **LOTTO IMMOBILIARE II**

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

*Non esiste la continuità delle trascrizioni*

2. Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

*Esiste trasferimento mortis causa senza accettazione dell'eredità:*

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* e trascritta a Mondovì il \*\*\*\*\* reg. part. \*\*\*\*\* e reg. gen. \*\*\*\*\*.

3. Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale;

*Non esiste comunione legale.*

4. Verifica della sussistenza di una comunione volontaria: se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale;

*\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\**

5. Verifica stato occupazionale immobile: è occupato **SI**

e. occupato dall'esecutato: **NO**

f. occupato con titolo opponibile alla procedura: **NO**

g. se opponibile: scadenza del contratto

h. canone (importo, come versato e se regolarmente versato)

6. Vi sono beni considerabili come res derelictae? **NO**

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Natalia FIORELLO

°°°°°O°°°°°

## **Allegato A**

(R.G.E. 67/2023)

°°°°°O°°°°°

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione Immobiliare **67/2023** promossa da \*\*\*\* rappresentato dall' Av. \*\*\*\*

### **contro**

\*\*\*\*.

### **LOTTO IMMOBILIARE I**

In Comune di **Sant'Albano Stura Via Socrate Forni \*\*\*\*** quota pari ad 1/6 della piena proprietà di una porzione di una unità immobiliare bifamigliare.

### **UNITA' IMMOBILIARE**

La parte abitativa al piano terreno è composta da un soggiorno-cucina, tre camere da letto e doppi servizi. Al piano interrato locali di servizio ed autorimessa raggiungibile con rampa carraia esterna in comune con l'altra porzione di villa bifamigliare. Al piano primo (sottotetto) c'è un solaio.

### **ESTREMI CATASTALI**

#### Catasto Fabbricati

Foglio 6 particella 1147 sub. 6, Cat. C/6 classe 2 cons. 47 m<sup>2</sup>, R.C. euro 70,39.

Foglio 6 particella 1147 sub. 8, Cat. A/2 classe U cons. 8 vani, R.C. euro 454,48.

### **PERTINENZE**

Giardino in proprietà esclusiva recintato.

### **LIMITAZIONI D'USO**

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

### **PROVENIENZE**

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* registrata all'Ufficio del Registro di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* e trascritta a Mondovì il \*\*\*\*\* reg. part. \*\*\*\*\* e reg. gen. \*\*\*\*\*.

*Non è stata rinvenuta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.*

### **COMPROPRIETARI**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 4/6 della proprietà.

### **STATO LOCATIVO**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere occupata in qualità di abitazione principale dalla parte esecutata e dal Signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , padre della Parte Esecutata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito della zona R2.2 "Area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" normata dall' art. 15 Tab. R2.2 delle N.d.A.

### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

In sede di sopralluogo è emersa una difformità edilizia consistente nella realizzazione di una diversa tramezzatura nel locale seminterrato ed apertura al piano terreno tra il soggiorno e la cucina. Difformità che non impedisce la commerciabilità del bene ma che dovrà essere regolarizzata con la presenta di una C.I.L.A. in sanatoria (C.I.L.A. tardiva) con il pagamento di € 1.000,00 di sanzione ed € 85,00 di diritti di segreteria oltre agli onorari professionali.

## **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Allegata alla relazione tecnica estimativa.

## **VALORE DI STIMA**

**€ 30.500,00 (EUROTRENTAMILACINQUECENTO/00).**

## **LOTTO IMMOBILIARE II**

Terreni agricoli In Comune di **Castelletto Stura Via Motta.**

Quota pari ad 1/6 della piena proprietà della particella Foglio 6 mappale 162. Quota pari ad 1/3 della piena proprietà delle particelle Foglio 6 mappali 109- 112 e 178.

- Foglio 6 particella 178 seminativo irriguo classe 2 superficie are 13 ca 70 RD euro 10,97 RA euro 6,01.

## **UNITA' IMMOBILIARE**

Terreni agricoli pianeggianti con accesso dalla strada comunale Via Motta. Hanno forma rettangolare e sono facilmente coltivabili. La superficie complessiva è pari a ha 01 are 52 ca 72 (g.te piemontesi 4,0). I terreni agricoli hanno a disposizione acqua irrigua (38 minuti a g.ta piemontese) devoluta dal Consorzio Irriguo "Castelletto Stura".

## **ESTREMI CATASTALI**

### *Catasto Terreni*

Foglio 6 particella 162 seminativo classe U superficie are 25 ca 05 RD euro 11,64 RA euro 12,29.

Foglio 6 particella 109 seminativo classe U superficie are 59 ca 04 RD euro 27,44 RA euro 28,97;

Foglio 6 particella 112 seminativo classe U superficie are 54 ca 93 RD euro 25,53 RA euro 26,95;

Foglio 6 particella 178 seminativo irriguo classe 2 superficie are 13 ca 70 RD euro 10,97 RA euro 6,01.

## **PERTINENZE**

Non esistono pertinenze.

## **LIMITAZIONI D'USO**

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

## **PROVENIENZE**

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* e trascritta a Mondovì il \*\*\*\*\* reg. part. \*\*\*\*\* e reg. gen. \*\*\*\*\*.

*Non è stata rinvenuta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.*

## **COMPROPRIETARI**

### Particella foglio 6 mappale 162

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/6 della proprietà;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 4/6 della proprietà.

### Particelle foglio 6 mappale 109,112 e 178

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* quota pari ad 1/3 della proprietà.

## **STATO LOCATIVO**

Terreni agricoli locati con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della legge 11.02.1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della l. 03.05.1982 n. 203 a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con. P.Iva \*\*\*\*\*. La durata del contratto ha avuto inizio il 01.01.2021 e scadenza all'11.11.2026 con canone per l'intera durata del contratto pari ad € 4.920,00 (€ 880,00 annui).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito della zona H1 "Area agricola".

### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Non esistono difformità urbanistiche ed edilizie. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati manufatti che per la loro costruzione abbiamo necessitato di titoli autorizzativi.

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Trattandosi di terreni non è necessaria l'attestazione di prestazione energetica.

### **VALORE DI STIMA**

**€ 29.300,00 (EUROVENTINOVEMILATRECENTO/00).**