

Tribunale di Cuneo

BANCA CA.RI.GE s.p.a.
contro

relazione di consulenza tecnica

Il consulente tecnico
(Arch. Maria Zavatteri)

22 novembre 2014

premesse:

La sottoscritta, Maria Zavatterì, nata a Carrù il 26 giugno 1974, c.f. ZVT MRA 74H66 B841F, architetto con studio in Carrù, Via Garibaldi n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n.1223, era stata nominata dal Giudice Dott. Rodolfo Magrì, delegato all'esecuzione immobiliare promossa da Banca CA.RI.GE S.P.A. contro [redacted]

[redacted] e tecnico per la valutazione degli immobili in Frabosa Sottana, frazione Alma.

Previa comunicazione a mezzo di lettera raccomandata, la sottoscritta avvisava i Signori [redacted] tramite e-mail, il legale della parte procedente, che il giorno giovedì 21 ottobre 2014 si sarebbe recata ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali.

La ricevuta di ritorno della raccomandata ritornava regolarmente alla sottoscritta.

Il legale della parte procedente avvisava la sottoscritta che non sarebbe stato presente.

Il giorno prestabilito la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati.

Sul luogo non erano presenti i signori [redacted]

[redacted] per cui non era possibile entrare negli immobili.

La sottoscritta in data 27 ottobre 2014 depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo la richiesta di nomina di un Custode Giudiziario affinché si potesse accedere all'interno dell'immobile pignorato per constatarne lo stato di conservazione e di manutenzione al fine di poter redigere la relazione di perizia.

In data 19 novembre 2014 alle ore 9.30 la sottoscritta si ritrovava nuovamente in Frazione Alma insieme al Custode Immobiliare, geometra Lorenzo Vigone, e ad un fabbro. Non erano presenti i proprietari degli immobili. Si procedeva quindi all'accesso forzoso all'interno degli immobili e ci si poneva nelle condizioni di verificare lo stato di conservazione degli stessi e le eventuali irregolarità rispetto ai documenti autorizzativi e alle planimetrie catastali.

Descrizione degli immobili:catasto fabbricati:

Nuda proprietà per 1/1

Usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione di beni con

Usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione di beni con

Comune di Frabosa Sottana (Codice D752):

Foglio	particella	Sub.	categoria	classe	Consistenza	Rendita €	indirizzo
6	441	3	A/3	2	2,5 vani	135,57	Fraz.Alma piano T
6	441	9	C/6	4	15 mq	68,17	Fraz.Alma piano S
6	441	15	Area urbana				Fraz.Alma piano

Il mappale 441 subalterno 3 del foglio 6 è un piccolo appartamento posto all'interno di un fabbricato composto da sei alloggi.

Questo si trova a piano terra ed è composto di una camera da letto, un bagno, un soggiorno con angolo cottura e un balcone che si affaccia verso un panorama molto gradevole. L'immobile, pulito e ordinato, seppur di modeste dimensioni, appare in buon stato di conservazione, arredato con mobilio intonato al contesto.

L'immobile destinato a civile abitazione corrisponde a quanto indicato sulla planimetria catastale mentre, rispetto alla pratica edilizia che a suo tempo ha autorizzato l'intervento, c'è una lieve difformità ovvero un tramezzo nella cucina che probabilmente non è stato mai realizzato.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio.

Il riscaldamento è autonomo. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posta nel locale adibito a cucina.

Sul lato sud c'è un balcone che offre la possibilità di godere di un bel panorama.

Il mappale 441 subalterno 9 del foglio 6 invece catastalmente è indicato come un posto

auto. Dalla planimetria catastale sarebbe una porzione esclusiva all'interno di un locale più grande in cui ci sono altre porzioni che appartengono ad altri proprietari.

In realtà tale porzione destinata a posto auto è stata chiusa con arredi e pareti in legno simile e utilizzata come una tavernetta. Vi è solo una finestra in metallo che aeroillumina dall'esterno. Il mobilio è stato posto in modo non conforme alla linea di proprietà. Ci sono due ingressi al locale a piano terra ma solo uno è raggiungibile in modo disagiata con un'auto. L'altro ingresso sfocia su un'area verde che si trova ad una quota diversa dalla strada.

Il subalterno 15 è un'area verde di pertinenza all'alloggio, attualmente in stato di abbandono, di circa 37 mq.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta elevato su due piani fuori terra e uno seminterrato. Le facciate sono intonacate tipo rustico bugnato e con infissi e persiane in legno verniciato naturale. Le ringhiere sono in ferro verniciato di colore marrone scuro.

conformità edilizia e catastale:

L'immobile risulta legittimato da concessione di costruzione edile del 31 maggio 1980 rilasciata ai Signori Villa Pio e Bertolino Caterina e da autorizzazione edilizia per varianti in corso d'opera in data 5 aprile 1982 intestata a Griseri Giuseppe.

È stato poi rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 428 in data 20.11.1985.

Per sanare la piccola difformità a piano terra, ovvero nell'alloggio, è necessaria una S.C.I.A. in sanatoria con un costo presunto di € 516,00 per la sanzione, di € 51,65 per diritti di segreteria e circa 1.200,00 per la redazione della pratica stessa da parte di un tecnico abilitato.

Per una maggiore precisione, sarebbe anche opportuno variare l'indirizzo a catasto fabbricati in quanto è stato indicato molto genericamente Frazione Alma, ma in realtà è Via Baci n.5, frazione Alma. Per questo occorrerebbe una pratica di variazione docfa che non prevede il pagamento di alcun diritto ma solo il compenso al tecnico che la redige stimabile in circa 150, 00 €.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, la situazione non è sanabile così come si presenta oggi in quanto non c'è l'altezza sufficiente per l'utilizzo del locale ai fini abitativi e quindi, o si smantellano le pareti in legno e si ritorna alla destinazione d'uso iniziale o si usa come cantina o sgombero. In tal caso, dal punto di vista urbanistico, si potrà sanare con la stessa pratica dell'alloggio ma a catasto occorrerà presentare un'ulteriore richiesta di variazione con un costo presunto di € 50,00 per la scheda variata e 350,00 € per l'onorario del tecnico che predisporrà la pratica.

Coerenze:

Il mappale 441 del foglio 6 di Frabosa Sottana confina a nord coi mappali 693, 691 e 693; a sud con il 671 e parte del 756; ad ovest col mappale 756 e ad est col mappale 706.

Servitù:

Dagli atti di acquisto rogito Notaio Merogno in data 14/02/1987 e Notaio Catalano in data 24/06/1993 con cui gli immobili sono stati acquistati dagli attuali esecutari, risulta che a carico di quella parte del mappale 680 del foglio 6, rimasta in proprietà dell'allora venditore, ed a favore del terreno sul quale è stato edificato il condominio in cui sono posti gli immobili pignorati, fosse stata costituita una servitù perpetua di passaggio sia pedonale che carraio come indicato nel regolamento di condominio che le parti avevano dichiarato di conoscere, accettare e confermare.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Dal controllo eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 2 dicembre 2014 risultano le seguenti trascrizioni o iscrizioni:

iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** - registro generale n. 1403 e registro particolare n. 142 del 02/03/1999 - a favore di **Banca Regionale Europea s.p.a.**, c.f. 01127760047, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] 18/09/1933, c.f. CPTFNC33P18M208A per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2, [redacted]

immobili nel Comune di Frabosa Sottana:

foglio 6 mappale 441 subalterno 3

foglio 6 mappale 441 subalterno 15

foglio 6 mappale 441 subalterno 9

- **Comunicazione di cancellazione totale** ricevuta in il 27/05/2014 protocollo n. CN 66607 del 2014 e Registro n.250 del 28/05/2014; data di estinzione dell'obbligazione 10/03/2014 e soggetto debitore a cui è stata rilasciata la quietanza è [redacted]
- **ipoteca giudiziale** - registro generale n.7902 e registro particolare n. 723 del 07/11/2013 - a favore di **Banca CA.RI.GE s.p.a.**, c.f. 03285880104, per il diritto [redacted]

Sottana:

foglio 6 mappale 441 subalterno 3

foglio 6 mappale 441 subalterno 15

foglio 6 mappale 441 subalterno 9

trascrizioni:

- **Atto di vendita** del 14/02/1987 - trascrizione registro generale n.1023 e registro particolare n.843 del 19/02/1987- rogito Notaio Emanuele Merogno con cui

immobili nel Comune di Frabosa Sottana:
foglio 6 mappale 441 subalterno 3
foglio 6 mappale 441 subalterno 15

- **Atto di vendita** del 24/06/1993 - trascrizione registro generale n.3499 e registro particolare n.2859 dell' 01/07/1993- rogito Notaio Maddalena Catalano con cui

immobili nel Comune di Frabosa Soprana:
foglio 6 mappale 441 subalterno 9

- **Atto di compravendita** del 25/02/1999 - trascrizione registro generale n.1402 e registro particolare n.1201 del 02/03/1999- rogito Notaio Maddalena Catalano- a favore di *Costa Antonella* con cui

sui seguenti immobili

nel Comune di Frabosa Sottana:
foglio 6 mappale 441 subalterno 3
foglio 6 mappale 441 subalterno 15
foglio 6 mappale 441 subalterno 9

- **Atto di donazione** del 23/06/2009 - trascrizione registro generale n.4933 e registro particolare n.3813 del 03/07/2009- rogito Notaio Giulio Grilli- a favore di

[redacted]
[redacted] sui seguenti immobili nel Comune di Frabosa Sottana:

foglio 6 mappale 441 subalterno 3
foglio 6 mappale 441 subalterno 15
foglio 6 mappale 441 subalterno 9

Annotazioni:

Annotazione presentata il **27/05/2010** - registro particolare n.451 e registro generale n.4444 - tipo di atto: **avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**

Annotazione presentata il **13/05/2013** - registro particolare n. 391 e registro generale n. 3234 - tipo di atto: **revocazione**.

- **Revoca atti soggetti a trascrizione** del 03/05/2010 - registro generale n. 4388 e registro particolare n. 3362 del 26/05/2010 - **per inefficacia e revoca donazione** posta in essere col prodotto rogito in data 23/06/2009 repertorio 25641/13316 del Notaio Giulio Grilli di Genova. trascritto in data 03/07/2009- **a favore di Banca CA.RI.GE s.p.a.** , [redacted]

[redacted]
[redacted] sui seguenti immobili nel Comune di Frabosa Sottana:

foglio 6 mappale 441 subalterno 3
foglio 6 mappale 441 subalterno 15
foglio 6 mappale 441 subalterno 9

- **atto di pignoramento** del 25/02/2014 - registro generale n. 1619 e registro particolare n. 1338 del 24/03/2014 - **a favore di Banca CA.RI.GE. s.p.a., c.f. 03285880104**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro Caputo** [redacted]

[redacted]
[redacted] sui seguenti immobili nel Comune di Frabosa Sottana:

foglio 6 mappale 441 subalterno 3
foglio 6 mappale 441 subalterno 15
foglio 6 mappale 441 subalterno 9

Destinazione urbanistica:

L'immobile in oggetto si trova in ambito R3.6 ovvero in Aree residenziali di completamento.

Certificato di prestazione energetica:

Non risulta sia stato redatto il certificato di prestazione energetica per cui ai fini di un'eventuale passaggio di proprietà è necessaria tale attestazione.

Documentazione fotografica:









ERRATA CORRIGE
valutazione:

In base alla propria conoscenza dei prezzi pagati per immobili simili in posizioni analoghe ed anche in riferimento ai valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio per la zona in oggetto, la sottoscritta valuta gli immobili sopradescritti come segue:

Foglio	particella	Sub.	categoria	classe	Superficie indicativa	Prezzo unitario	Totale parziale
6	441	3	A/3	2	42 mq	850,00	35.700,00
6	441	9	C/6	4	15 mq	150,00	2.250,00
6	441	15	Area urbana		37 mq	A corpo	150,00

Essendo questo un periodo di forte crisi del mercato immobiliare, si applica un deprezzamento del 20% circa **sul totale di** 38.100,00 € tenendo conto del posto auto che ad oggi non è utilizzabile come tale.

Quindi, si valuta complessivamente il tutto in € 30.480,00 (trentamilaquattrocentottanta** virgola zero zero).**

Quanto sopra a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Carrù, 9 dicembre 2014

il CTE
(arch. Maria Zavatteri)

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilaquattordici, addì 3 del mese di dicembre, avanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Cuneo è personalmente comparsa la signora Maria Zavatteri – architetto – con studio in Carrù, via Garibaldi n. 2, che in esecuzione del mandato a lei affidato dall'Ill.mo Signor Giudice delegato all'Esecuzione Immobiliare promossa da

Banca CA.RI.GE. S.P.A. contro C

presenta e deposita la relazione che precede da lei redatta.

Del che fa constare con il presente verbale viene come infra sottoscritto.

Il CTE