

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 10/06/2024, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiordl@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2024 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 Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte del Condominio denominato "Sant'Angelo", composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo e balcone al piano quinto (attico) con annessa cantina al piano primo sotterraneo e solaio al piano sesto. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6

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 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : via Antonio BASSIGNANO, altra ditta, vano ascensore, vano scala, area condominiale adibita a cortile, altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	5
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	5
Terrazzo	22,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	5
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	S1
Solaio	12,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				73,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2003 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 1404, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Rendita € 340,86
Dal 07/10/2005 al 02/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 480, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Rendita € 340,86



		Piano S1-5-7
Dal 02/09/2018 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 480, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 340,86 Piano S1-5-7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	480	15	1	A2	2	4,0 vani	74 mq	340,86 €	S1-5-7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto risultano effettuate delle lievi modifiche interne (spostamento tramezzi) ed esterne (non risulta presente la finestra nel locale cucina), pertanto dovrà essere presentata una Variazione catastale (Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo. Si precisa inoltre che il solaio risulta essere al piano sesto e non al piano settimo come erroneamente indicato nella visura catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in generale risulta essere in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio MARTINELLI Massimo in data 28/06/2003 repertorio numero 152272 raccolta numero 23338 registrato a Fossano (CN) il 16/07/2003 al n.112 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 21/07/2003 al registro generale n.7602 e al registro particolare n.5860 e nel regolamento condominiale allegati alla relazione peritale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio MARTINELLI Massimo in data 28/06/2003 repertorio numero 152272 raccolta numero 23338 registrato a Fossano (CN) il 16/07/2003 al n.112 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 21/07/2003 al registro generale n.7602 e al registro particolare n.5860.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta avere un'esposizione a nord/sud con un'altezza interna utile al piano quinto (attico) pari a circa 3,12 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato e laterizi, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in cemento armato con manto di copertura in tegole. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno, dell'angolo cottura e del bagno risulta essere in piastrelle, mentre il pavimento di tutti gli altri locali risulta essere in parquet. I serramenti interni risultano essere in legno e vetro in normale stato di manutenzione, i serramenti esterni risultano essere in pvc con doppi vetri e tapparelle in pvc in buono stato di manutenzione. L'immobile è dotato di impianto idrico esistente, di impianto elettrico esistente, di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano con termosifoni e valvole termostatiche e impianto dell'acqua calda misto (in parte a gas metano e in parte elettrico). L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta essere in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** in qualità di comproprietaria per la quota di 1/3 e con diritto di abitazione per la quota di 1/1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2003 al 07/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARTINELLI MASSIMO	28/06/2003	152272	23338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	21/07/2003	7602	5860
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FOSSANO	16/07/2003	112	
Dal 07/10/2005 al 02/09/2018	**** Omissis ****	RIUNIONE DI USUFRUTTO DI [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/2018	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/09/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	02/09/2019	8906	7075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	27/11/2018	1555	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 29/11/2022

Reg. gen. 12477 - Reg. part. 1594

Quota: 1/3

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.276,78

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 10/10/2022

N° repertorio: 1399

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 20/05/2024

Reg. gen. 4613 - Reg. part. 3902

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TS4 A11 - Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra (Tessuti di espansione novecentesca), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del PRG (articolo 32) allegate alla relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- 1) Licenza di costruzione n.602 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cuneo (CN) in data 29/08/1968;
- 2) Certificato di Agibilità n.105 rilasciato dal Sindaco del Comune di Cuneo (CN) in data 30/08/1968 (non presente nell'archivio comunale);
- 3) CIL (Attività di Edilizia Libera) pratica n.1529 presentata al Comune di Cuneo con protocollo n.2021/55164 del 22/07/2021.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda le difformità interne ed esterne dell'appartamento al piano quinto (attico) con aumento della superficie utile lorda (SUL), del locale sottotetto al piano sesto e del locale cantina al piano primo sotterraneo dovrà essere presentato nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Cuneo (CN), come riferito

dall'ufficio tecnico comunale (Edilizia Privata), un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria.

Si precisa che non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto i lavori sono stati ultimati in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n.46/90. Si precisa inoltre che non risultava essere presente il certificato energetico dell'immobile, pertanto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.898,99

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : nell'anno 2022/2023 il riparto consuntivo di spesa dell'appartamento ammonta a € 1.697,34, il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : negativo.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute : negativo

- Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato : negativo.

I millesimi dell'unità immobiliare per la ripartizione delle varie spese sono riportati nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e nel regolamento condominiale, allegati alla relazione peritale.

Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. DALMASSO Fabrizio con studio in Cuneo (CN) in Piazza Europa n.16 telefono 348 7302741.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6

Appartamento facente parte del Condominio denominato "Sant'Angelo", composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo e balcone al piano quinto (attico) con annessa cantina al piano primo sotterraneo e solaio al piano sesto. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 480, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 61.535,51

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato degli appartamenti simili della zona oscilli da € 2.500,00 a € 2.700,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'appartamento, la pratica di sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Cuneo (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 2.500,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6	73,85 mq	2.500,00 €/mq	€ 184.625,00	33,33%	€ 61.535,51
Valore di stima:					€ 61.535,51

Valore di stima: € 61.535,51

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto di abitazione per la quota di 1/3 [redacted] di anni 77.	30,00	%



Valore finale di stima: € 43.000,00

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.

Dronero, li 28/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lerda Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] N.1555 VOLUME 9990 REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO IL 27/11/2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO ROGITO NOTAIO MARTINELLI MASSIMO IN DATA 28/06/2003 REP. N.152272 RACC. N.23338
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CUNEO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART. 32)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LICENZA DI COSTRUZIONE N.602 DEL 29/08/1968 RILASCIATA DAL COMUNE DI CUNEO CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DAL VOLUME ELENCO AGIBILITA' (AGIBILITA' N. D'ORDINE 105 MANCANTE NON PRESENTE NELL'ARCHIVIO COMUNALE)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CIL (ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA) PRATICA N.1529 PRESENTATA AL COMUNE DI CUNEO CON PROTOCOLLO N.2021/55164 DEL 22/07/2021
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE



- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SANT'ANGELO
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO SANT'ANGELO RILASCIATO DALL'AMMINISTRATORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6

Appartamento facente parte del Condominio denominato "Sant'Angelo", composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo e balcone al piano quinto (attico) con annessa cantina al piano primo sotterraneo e solaio al piano sesto. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 480, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TS4 A11 - Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra (Tessuti di espansione novecentesca), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del PRG (articolo 32) allegate alla relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 43.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - VIA ANTONIO BASSIGNANO N.11, scala A, piano S1-5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 480, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	73,85 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in generale risulta essere in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento facente parte del Condominio denominato "Sant'Angelo", composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo e balcone al piano quinto (attico) con annessa cantina al piano primo sotterraneo e solaio al piano sesto. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** in qualità di comproprietaria per la quota di 1/3 e con diritto di abitazione per la quota di 1/1.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 29/11/2022

Reg. gen. 12477 - Reg. part. 1594

Quota: 1/3

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.276,78

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 10/10/2022

N° repertorio: 1399

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 20/05/2024

Reg. gen. 4613 - Reg. part. 3902

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

