

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garavagno Livio, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Geom. Garavagno Livio, con studio in Vittorio Veneto, 2 - 12081 - Beinette (CN), email livio.garavagno@gem.it; livio.garavagno@gmail.com, PEC livio.garavagno@geopec.it, Tel. 329 23 51 509, Fax 0171 384 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1

Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato Condominio Vermenagna Lotto 1 - Piazza Vermenagna n. 7/D, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e balcone.

L'unità immobiliare non è dotata di cantina, nè autorimessa o posto auto.

L'immobile risulta ubicato in zona residenziale centrale del nucleo abitato di Vernante, con buona fruizione di servizi e viabilità e parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'alloggio confina a nord con vano scala condominiale, a est con alloggio di terzi, a sud con vuoto su area condominiale, a ovest con alloggio di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,58 m	primo
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3	8		A2	2	3,0	41 mq	185,92 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'indirizzo corretto deve intendersi "Piazza Vermenagna n. 7/D"



PATTI

L'immobile risulta nella disponibilità della proprietaria **** Omissis ****.

L'immobile risulta libero da contratti di locazione e/o titoli opponibili alla procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari (scala, atrio, corridoi, ascensore). In particolare il fabbricato si compone di n. 1 scala con relativo atrio ed un ascensore.. L'immobile oggetto di pignoramento ha diritto a tutte le pertinenze e ragioni di comproprietà che ad esso competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni dell'immobile sopra descritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni (del fabbricato condominiale): Cemento armato in opera (in buono stato). Esposizione (dell' U.I.U.): libera su un lato, con facciata principale esposta a Est. Altezza interna utile: 2,60 metri (misurata 2,58). Str. verticali (del fabbricato condominiale): cemento armato in opera, murature di tamponamento in laterizio (in buono stato). Solai (del fabbricato condominiale): laterocemento (in buono stato). Copertura (del fabbricato condominiale): a falde in laterocemento (in buono stato). Manto di copertura (del fabbricato condominiale): lamiera grecata (in buono stato). Pareti esterne: tamponamenti a cassavuota, intonacate e tinteggiate con parti rivestite in pietra (piano terreno). Pareti interne: intonacate e tinteggiate con parti rivestite in piastrelle di ceramica (in discreto stato). Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica di vecchia fattura (in discreto stato) e legno di rovere a quadrotti. Pavimentazione esterna (balconi): mattonelle in klinker e bordatura in travertino chiaro (in discreto stato). Infissi interni ed esterni: infissi esterni in legno con vetro a singola lastra (in discreto stato, ma con basse prestazioni termiche), dotato di scuri ad ante in legno; porte interne in legno tamburato. Scala (del fabbricato condominiale): comune a più alloggi, in C.A. rivestita in marmo (in buono stato). Impianti tecnologici: impianto citofonico condominiale; impianto antenna Tv centralizzato; impianto elettrico sottotraccia; collegamento all'impianto idrico/fognario del fabbricato; impianto termico centralizzato alimentato a gas metano con diffusione mediante radiatori ad elementi in alluminio con valvole termostatiche (funzionante). Boiler elettrico marca Ariston per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile non è dotato di terreno esclusivo. L'immobile non è dotato di posto auto. L'immobile condominiale è dotato di ascensore. L'appartamento non è dotato di cantina pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta nella disponibilità della proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1986 al 07/11/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione legittima di ##PETRINI Clementina##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Cuneo	24/12/1988	9314	7144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Asti	06/05/1987	2	1306

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva la mancata continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Cuneo il 09/10/2019
 Reg. gen. 10180 - Reg. part. 1216
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.000,00



Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: BAGNASCO Piero
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 149949
N° raccolta: 20343

Note: Il soggetto "T. & T. DI ANTONIAZZI LUCIANO VITTORIO & C. S.A.S." figura in qualità di DEBITORE NON DATORE.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Cuneo il 15/02/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.422,96
Spese: € 7.577,04
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 07/02/2024
N° repertorio: 2150
N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 22/04/2024
Reg. gen. 3767 - Reg. part. 3177
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento ricade in zona "R3.1 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione" - normata dall'Art. 14, Tab. R3.1-16 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Vernate. Parte dell'area di proprietà risulta inserita in zona "S - Aree per attrezzature e servizi pubblici" - normata dall'Art. 24 delle Norme di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla Osta n. 222 del 08/11/1966 per la costruzione di condominio ad uso civile abitazione (P.E. n. 222/1966).
- Nulla Osta n. 250 del 30/04/1967 per varianti al progetto di costruzione di un condominio ad uso civile abitazione di cui a nulla osta in data 08/11/1966.
- Certificato di collaudo statico dell'edificio in data 30/05/1968 con successivo decreto di licenza d'uso del 10/04/1970.
- Certificato di Abitabilità (dichiarazione di abitabilità) in data 16/06/1970 (P.E. n. 222/1966).
- Certificato di Abitabilità (dichiarazione di abitabilità) in data 23/12/1970 (P.E. n. 222/1966).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 267 del 22/11/1991 (Condono Edilizio L. 47/85) per sanatoria di opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia, comportanti aumento di volume abitativo (Condominio Vermenagna Lotto 1°).

L'immobile di cui al n. 3 sub 8 oggetto del pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 195/1992 (Copndono Edilizio L. 47/85) per sanatoria di opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia, comportanti aumento di volume (non risulta indicata la data del rilascio del documento, ma solo la data di pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Vernante dal 23/01/1992 al 07/02/1992) - Rif. Domanda di sanatoria in capo alla Signora **** Omissis **** (dante causa della proprietaria attuale **** Omissis **** prot. n. 2605 del 27/09/1986 progr. n. 0673805411).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) è in corso di predisposizione e verrà allegato prima della pubblicazione del bando di vendita da parte del professionista delegato.

Relativamente all'immobile abitativo n. 3 sub 8 si precisa che la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione non è stata verificata, risultando non reperibile presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Vernante la documentazione progettuale collegata alla pratica di Condono edilizio n. 195/1992. Tuttavia si può ragionevolmente attribuire lo stato legittimo dell'immobile in oggetto desumendolo dalla documentazione acquisita relativamente all'ultimo titolo abilitativo e dalle informazioni e documentazione catastale di primo impianto (planimetrie catastali datate 27/02/1970 che corrispondono allo stato di fatto attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1

Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato Condominio Vermenagna Lotto 1 - Piazza Vermenagna n. 7/D, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e balcone. L'unità immobiliare non è dotata di cantina, nè autorimessa o posto auto. L'immobile risulta ubicato in zona residenziale centrale del nucleo abitato di Vernante, con buona fruizione di servizi e viabilità e parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 52.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1	40,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
Valore di stima:					€ 52.000,00

Valore di stima: € 52.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Vizi occulti	5,00	%



Valore finale di stima: € 44.200,00

Arrotondato epr difetto a **€. 44.000,00 (euro quarantaquattromila virgola zero centesimi)**.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che sono in corso di acquisizione dall'amministratore del Condominio Vermenagna i dati relativi alle spese condominiali annuali (a consuntivo e/o deliberate), alla caratura condominiale relativa all'unità oggetto di pignoramento, oltre alle eventuali spese condominiali a carico dell'unità da versare.

Sarà cura dello scrivente esperto, aggiornare tali dati prima dell'emissione del bando di vendita da parte del professionista delegato.

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.

Beinette, li 10/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Garavagno Livio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 2 - Visure catastali
- ✓ Allegato 3 - Estratto di mappa - Comune di Vernante - Foglio 13 n. 3
- ✓ Allegato 4 - Visure ipotecarie - Formalità pregiudizievoli
- ✓ Allegato 5 - Planimetria catastale
- ✓ Allegato 6 - Provvedimenti edilizi
- ✓ Allegato 7 - Estratto PRGC - Comune di Vernate
- ✓ Allegato 8 - Ortofoto
- ✓ Allegato 9 - Si precisa che l'Allegato 9 -Attestato di prestazione Energetica - APE è in corso di acquisizione e verrà prodotto prima del bando di vendita.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1
Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato Condominio Vermenagna Lotto 1 - Piazza Vermenagna n. 7/D, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e balcone. L'unità immobiliare non è dotata di cantina, nè autorimessa o posto auto. L'immobile risulta ubicato in zona residenziale centrale del nucleo abitato di Vernante, con buona fruizione di servizi e viabilità e parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento ricade in zona "R3.1 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione" - normata dall'Art. 14, Tab. R3.1-16 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Vernate. Parte dell'area di proprietà risulta inserita in zona "S - Aree per attrezzature e servizi pubblici" - normata dall'Art. 24 delle Norme di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 44.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vernante (CN) - Piazza Vermenagna n. 7/D, edificio 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato Condominio Vermenagna Lotto 1 - Piazza Vermenagna n. 7/D, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno e balcone. L'unità immobiliare non è dotata di cantina, nè autorimessa o posto auto. L'immobile risulta ubicato in zona residenziale centrale del nucleo abitato di Vernante, con buona fruizione di servizi e viabilità e parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 09/10/2019
Reg. gen. 10180 - Reg. part. 1216
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: BAGNASCO Piero
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 149949
N° raccolta: 20343
Note: Il soggetto "T. & T. DI ANTONIAZZI LUCIANO VITTORIO & C. S.A.S." figura in qualità di DEBITORE NON DATORE.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 15/02/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 126
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.422,96
Spese: € 7.577,04
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 07/02/2024
N° repertorio: 2150
N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 22/04/2024
Reg. gen. 3767 - Reg. part. 3177
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura