

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom.Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



All'udienza del 23/05/2024 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Torino 19 - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 46/2024 in data 23/05/2024 con accettazione dell'incarico in data 24/05/2024;
- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Dogliani, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni e presso l'amministratore di condominio per quanto concerne la posizione condominiale, ecc.);
- che a mezzo di raccomandata A/R alla parte esecutata e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte precedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 27/06/2024 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di periziarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
 - che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare fabbricato in Dogliani (CN)..

Analizzate consistenza, tipologia, quote di proprietà e caratteristiche del bene oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.1 lotto e precisamente:

- **Lotto UNICO** - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale ubicato a Dogliani (CN) - Via Carlo Rovere n.100;



E' oggetto del presente Lotto 1 la quota per 1/1 della piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale ubicato a Dogliani (CN) in Via Carlo Rovere n.100;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS***

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : vuoto su cortile, altra UIU m.594, vano scala condominiale, altra UIU m.594.

CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Alloggio	52,88 mq	1	52,88 mq	3,20 m	1
Balcone	7,03 mq	0,25	1,75 mq		1
Totale superficie commerciale					54,63 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	594	27		A3	2	2,5 vani	53mq	129,11€	1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di fabbricato abitativo residenziale sito in Dogliani (CN), Via Carlo Rovere n.100.

La palazzina si trova in un contesto urbanizzato a pochi metri dal centro del Comune di Dogliani e presenta buone caratteristiche costruttive in virtù del fatto che è stata oggetto di ristrutturazione integrale nel 2004.

L'alloggio si sviluppa su un unico piano e più precisamente al piano primo con accesso dal vano scala condominiale. Per poter accedere al vano scala è necessario entrare dall'androne a piano terreno da Via Carlo Rovere n.100 e attraversare il cortile interno.

La scala che di comunicazione tra i vari piani di condominio è realizzata in cemento armato ed i gradini sono con piastrelle in gres.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a metano installata nel 2021.

Tutti gli impianti tecnologici presentano dichiarazioni di conformità, come riportato su Agibilità fabbricato civile abitazione n.02/2007, prot.917 del 27/01/2007, a seguito dei lavori ultimati in data 15/06/2006.

L'immobile presenta un buono stato di manutenzione fatta eccezione per le problematiche di umidità presenti negli angoli delle stanze, molto probabilmente a causa di una "scarsa" aerazione dei locali.

Entrando nell'alloggio si accede nel disimpegno d'ingresso che dà accesso al bagno ed alla camera matrimoniale a sinistra e cucina/soggiorno a destra.

Sia dalla camera che dalla cucina/soggiorno si può accedere mediante porta-finestra al balcone che si affaccia sul cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta affittato dalla parte esecutata a soggetti terzi con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì(CN) in data 09/07/2019 al n. 2051 / 3T con decorrenza dal 01.07.2019 (4 anni + 4 anni) tra ***OMISSIS***

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento oggetto della presente è pervenuto alla parte esecutata con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio Donotti Fabrizio il 28 giugno 2006, Repertorio 73148/9244, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 24 luglio 2006 ai NN.6965/5311 di formalità dalla ***OMISSIS***

In precedenza alla ***OMISSIS***, quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Donotti Fabrizio il 25 giugno 2003, Repertorio 65516/8014, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 27 giugno 2003 ai NN.4978/3848 di formalità dal signor ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 14/01/2013
Reg. gen. 203 - Reg. part.11
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il
08/05/2024
Reg. gen. 3425 - Reg. part. 2851
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "Ab" ovvero "area edificata di pertinenza del tessuto storico documentaristico" - sottoambito 6, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 15 delle N.T.A..(Titolo III).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui al presente lotto, oggetto della procedura, è di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967; non esistono pertanto provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la loro prima edificazione.

Successivamente alla realizzazione degli stessi risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. prot.5170 del 26/06/2003 per lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento copertura)
- Permesso di costruire n. 122/2004 del 17/09/2004, prot.generale n.4031/2004 per ristrutturazione integrale di fabbricato ad uso residenziale e commerciale;
- Variante a Pdc con DIA prot.4114 del 27.04.2006 riguardante modesti interventi di riposizionamento delle tramezzature interne. Nessuna modifica di sagoma esterna e nessun cambio di destinazione d'uso;
- DIA prot.4190 del 04.05.2007 riguardante lievi modifiche interne (escluso l'immobile oggetto di E.I.);
- Agibilità fabbricato civile abitazione n.02/2007, prot.917 del 27/01/2007, a seguito dei lavori ultimati in data 15/06/2006.

Dal sopralluogo effettuato non paiono emergere rilevanti difformità edilizie sia interne che esterne.

Quanto sopra anche in considerazione del fatto che le normative urbanistiche regionale e nazionale risultano essere in questo periodo in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia ecc...

A tal proposito pertanto si precisa che le indicazioni urbanistico edilizie devono pertanto ritenersi puramente indicative, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza.

- Risulta essere stato rilasciato il certificato energetico dell'immobile APE (FG.9 m.594 sub.27 n.20241076350045 con scadenza al 23.09.2034)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di appartamento facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "PALAZZO FUSINA" e pertanto risultano compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto come ai sensi di legge e che risultano indicate nel regolamento di condominio (allegato alla presente) Rogito Not. Donotti Fabrizio registrato il 22.07.2006 al n.2015/1T.

- Importo medio annuo delle spese condominiali:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 500,00 annui.

- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** la parte eseguita è in debito nei confronti del condominio di un importo globale di €. 1.037,30.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** non risultano spese straordinarie deliberate.

- Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art 173 bis n. 9 disp att cpc:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** non si segnalano o conoscono cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art.173 bis n. 9 disp att cpc.

Millesimi di proprietà generali pari a 30,32 (come da documentazione allegata)

VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00 a metro quadro commerciale.

In considerazione del momento negativo in cui versa il mercato immobiliare in zona, e dello stato di occupazione dell'immobile lo scrivente ritiene equo applicare un deprezzamento, ottenendo pertanto un valore unitario pari a Euro 900,00.

La valutazione è data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

VALORE STIMA LOTTO UNICO
Sup. commerciale 54,63mq X 900,00€/mq = 49.167,00€
arrotondati a 49.000,00€ (dicasi quarantanovemila/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.

ALLEGATI:

- 1 SCHEDE CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- 2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A
- 3 ELABORATI GRAFICI
- 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6 DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- 7 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 10 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI E VERBALE DI SOPRALLUOGO

Villanova Mondovì, li 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea