

ASTE GIUDIZIARIE
NAGLIERI CRISTIANO
Corso Secondo Solaro, 6
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02204140046
Codice fiscale: NGLCST66D061138G
Telefono: 3472356469
e-mail: cr.cn@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di CUNEO

ASTE GIUDIZIARIE

procedura n. 112/2023

ASTE GIUDIZIARIE

Debitore: 

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Cuneo, 13 giugno 2024

ASTE GIUDIZIARIE

Geometa Cristiano NAGLIERI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI	4
3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	9
3.5 SITUAZIONE CATASTALE	11
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	12
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	12
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1-	12
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1	13
4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 2	16
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	16
4.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	17
4.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	17
4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	18
4.5 SITUAZIONE CATASTALE	20
4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	21
4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	21
4.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -2-	21
4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2.....	22
5 RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 3	23
5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	23
5.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	24
5.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	24
5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	25
5.5 SITUAZIONE CATASTALE	27
5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	28
5.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	28
5.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -3-	29
5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 3.....	29
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE LOTTI 1-2-3	30
7. ALLEGATI	32



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.112/2023**, accettata attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN), Via Schiaparelli n.4 .

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgevo le seguenti operazioni peritali :

1. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza del proprietario e del conduttore ;

in tale circostanza è stato possibile visionare gli immobili, effettuare un rilievo metrico, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica degli immobili (Allegato -H-).

2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;

3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari oltre ad aggiornamento catastale tramite presentazione di variazioni Docfa autorizzate dalla procedura;

4. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Cuneo (CN),

per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;

Successivamente a tali operazioni, in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi pregio esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto:

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio "FLORIDA", ubicato in Cuneo Via Schiaparelli 4.

In seguito al provvedimento di cui al Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2023, repertorio 2641, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 18 ottobre 2023 al n. 8029/9772, promosso dalla società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con Sede in Milano contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] venivano sottoposti a pignoramento immobili i seguenti beni :

- a) Locali uso NEGOZIO piano terra con pertinenziale CANTINA al piano interrato- Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 1, cat.C/1, classe 9, consistenza 79, rendita € 1.452,48, zona urbanistica TC1a;
- b) AUTORIMESSA al piano interrato Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 30, cat. C/6, classe 5, consistenza 13, rendita € 54,38, zona urbanistica TC1a;
- c) AUTORIMESSA al piano interrato Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza 13, rendita € 54,38, zona urbanistica TC1a;

Lo scrivente ritiene, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, predisporre la formazione di tre lotti di seguito denominati :

LOTTO 1: NEGOZIO e CANTINA Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 1;

LOTTO 2: AUTORIMESSA Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 30;

LOTTO 3: AUTORIMESSA Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 33;

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1

Descrizione dell'edificio:

Condominio "FLORIDA", edificio in zona semi centrale del comune , la cui costruzione fu autorizzata con provvedimento del 1967 e dichiarato abitabile nel 1969, ubicato a Cuneo in Via Schiaparelli 4, strada prevalentemente residenziale con scarsa valenza commerciale.

Il fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano interrato è costituito da struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura del condominio è in tegole.

La facciata esterna dell'edificio prospiciente Via Schiaparelli è rivestita in travertino al piano terra e in laterizio ai piani sovrastanti.

La facciata verso cortile è tinteggiata .

L'edificio è dotato di impianto ascensore .

Zona di ubicazione dell'edificio: semicentrale

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici dell'edificio: riscaldamento centralizzato, citofonico, ascensore, portoni carrai automatizzati

Finiture dell'edificio: risalenti all'epoca di costruzione in discrete condizioni manutentive.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

locali uso NEGOZIO, con pertinenziale cantina, siti in Comune di Cuneo (CN), Via Giovanni Schiaparelli n. 4, piano terra, censito al foglio 90, particella 592 sub. 1, cat. C/1, rendita € 1.452,48.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Il negozio si sviluppa come segue :

- al piano terra, per quanto riguarda la parte commerciale, con accesso diretto dalla via e con vetrine espositive prospicienti strada, locale vendita , due vani retro e bagno;

- al piano interrato, locale cantina pertinenziale accessibile dalla scala comune condominiale.

I pavimenti interni dei locali commerciali sono in piastrelle di gres ceramico di classe economica.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in metallo con vetrine espositive verso via Schiaparelli dotate di serrande di sicurezza.

I locali accessori e il bagno hanno tre aperture verso il cortile, anch'esse dotate di serrande di sicurezza, una delle quali risulta un accesso carraio, attualmente inutilizzabile in quanto chiuso internamente con pannelli rimovibili.

Il bagno è rivestito di piastrelle in ceramica, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo economico.

Gli impianti tecnologici del negozio , in quanto datati, necessitano di verifica della

ASTE GIUDIZIARIE[®]
norme di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è costituito da centrale termica condominiale e da elementi radianti in alluminio presenti nei vari ambienti.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio risulta discreto .

Consistenza lorda :

- porzione commerciale al piano terra mq.112 mq. lordi;

- cantina al piano interrato mq. 12 lordi.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- per il negozio al piano terra : Via Schiaparelli, vano scala comune, cortile comune e mappale 2206;

- per la cantina al piano interrato : rampa scala comune, corridoio comune , cantina altra proprietà .

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal conduttore, in forza del contratto di affitto tipo 6+6 stipulato il 1° ottobre 2015, con durata dal 1° ottobre 2015 al 30 settembre 2027 e canone annuo di € 10.200,00.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 9 dicembre 2015 con serie 3T numero 6664.

Con scrittura privata del 31/10/2018 , sottoscritto dal proprietario Allisiardi Stefano e dal

precedente affittuario, il contratto di locazione in oggetto è stato ceduto all'attuale conduttore, soggetto subentrante in tutte le condizioni contrattuali preesistenti.

(allegato A)

3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- costi di sanatoria edilizia elencati al successivo punto 3.4 il cui totale presunto ammonta ad €. 6000,00;
- situazione debitoria condominiale descritta nel successivo capitolo 6 e obblighi derivanti dalle norme contenute nell'allegato Regolamento di Condominio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA a rogito Notaio Gallo Enrico di Cuneo in data 18 febbraio 2009, repertorio 50721, raccolta 1979 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 11 marzo 2009 al n. 245/2469 a favore di

[REDACTED]

Sede in Carrù(CN), contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00;

Durata ipoteca: 6 anni.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

- PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2023, repertorio 2641 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 18 ottobre 2023 al n. 8029/9772 a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con Sede in MILANO (MI), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento immobili.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

Le formalità citate sono contenute nell'Allegato B.

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale : Zona Urbanistica - TC1a - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato -normata dall' Art.39 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Classi: Classe geologica I .

Il fabbricati di cui fa parte l'immobile in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 626/1967 del 21 novembre 1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ;
- Certificato di abitabilità n. 25 , relativa all'intero edificio di cui alla Licenza di costruzione 626/1967, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 08/05/1969;

Il negozio è stato oggetto di:

- Concessioni edilizie in Sanatoria n. 538 e 539 del 25/11/1993 relative ai locali uso

negozio e alla cantina di pertinenza del negozio stesso;

- Certificato di agibilità n. 1863 del 29/11/1997, relativa ai locali oggetto di Sanatoria n. 538 e 539.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In seguito alla verifica, effettuata dallo scrivente, riguardante la conformità edilizia, è emerso che gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi citati .

In particolare i più rilevanti sono i seguenti:

- NEGOZIO: situazione distributiva interna parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle sanatorie 538-539 del 1993;
- CANTINA pertinenziale del negozio: situazione perimetrale parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle sanatorie 538-539 del 1993; inoltre sugli stessi elaborati la rappresentazione della scala condominiale risulta errata sia nella conformazione che nel senso di salita delle rampe ;

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che la regolarizzazione delle difformità descritte, attualmente possa essere affrontata con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) con eventuale necessità di produrre perizia statica o verifica strutturale postuma della scala .

Alla data di redazione della presente relazione e con l'attuale normativa vigente i costi di massima presunti, per le pratiche ed opere di regolarizzazione citate, sono stimati in circa €. 6.000,00 comprensivi di :

-spese tecniche per le pratiche di sanatoria ;

-sanzioni e/o oblazioni oltre a diritti di segreteria;

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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.

Vengono allegate, lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi , delle sanatorie e delle abitabilità .

3.5 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

- foglio 90, particella 592, sub. 1, cat. C/1, classe 9, consistenza 79, rendita € 1.452,48;

Intestazione: [REDACTED] c.f.
[REDACTED]

Gli immobili sono stati oggetto di pratica Docfa del 06/06/2024 n. CN0113884, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIA CONFORME .



Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

Si allegano visura catastale, schede immobile Catasto Fabbricati, Allegato -D-.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Attestazione Prestazione Energetica, redatto, nell'ambito delle operazioni della procedura, da Savatteri Marco in data 12 giugno 2024, Eppl.nren di 919,55 kWh/m² e classe energetica F (allegato H)

3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a CUNEO in data 30 novembre 1976 al n. 8, vol.719 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 1° dicembre 1976 al n. 8981/7486. -

Successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

- per la quota pari a 1/1 dell'usufrutto, tramite Riunione di usufrutto in seguito al decesso della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]. Alla signora [REDACTED] i diritti di usufrutto erano pervenuti per successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] cui ha fatto seguito atto di assegnazione di frutti di beni immobili rogato dal Notaio Oppio Mario il 18 settembre 1974, repertorio 48519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 17 ottobre 1974 ai NN.7687/6435 di formalità.

Copia degli Atti traslativi elencati sono contenute nell'allegato F.

3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO 1

Lotto: Lotto 1
Comune: CUNEO (CN)
Dati catastali: Fg. 90, num. 592, sub. 1
Indirizzo: VIA GIOVANNI SCHIAPARELLI n. 4 piano terra e interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	112,00	100%	112,00
Cantine non collegate ai vani principali	12,00	25%	3,00
Superficie commerciale totale, m²			115,00

3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Il sottoscritto per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa" considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale,
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture,
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 1-:

valore unitario stimato al mq	€ 950,00
valore comparativo stimato	€ 109.250,00

Stante poi l'esistenza, per IL NEGOZIO, di un contratto di locazione con canone definito, può essere ricavato un valore estimativo anche con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, dove:

- Valore di capitalizzazione = $\text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$

Il reddito lordo ordinario è definito dal contratto di locazione che lo quantifica in € 10.200,00 annui.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese padronali al fine di definire il reddito netto;

nel caso di specie si ipotizzano un totale di 30% di incidenza complessiva di spese padronali sul reddito netto.

Si ha dunque: $\text{Reddito netto} = 10.200,00 - 30\% = 7.140 \text{ €/anno}$.

Per la Stima del saggio di capitalizzazione si considera il saggio medio riportato in letteratura per i centri di media dimensione, pari a 5,00% a cui vengono applicate aggiunte o detrazioni relative ai seguenti elementi:

- centralità ubicazione rispetto al centro urbano;
- presenza nel contesto di attrezzature collettive;
- livello inquinamento ambientale, presenza verde pubblico;
- Disponibilità spazi pubblici utilizzabili a parcheggio;
- caratteristiche di panoramicità ;
- caratteristiche prospicienza e luminosità;

- grado di rifinitura interna ed esterna ;
- necessità manutenzione ordinaria e straordinaria
- età dell'edificio

da cui un saggio totale di 6,45 % e il la relativa applicazione della formula:

- Valore per capitalizzazione = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto

- € . 110.697,67 = € . 7140,00 / 6,45%

valore per capitalizzazione calcolato e arrotondato	€ 110.700,00
--	---------------------

Riepilogando, con in due metodi estimativi, comparazione e capitalizzazione, sono stati ottenuti valori rispettivamente di € . 109.250,00 e € . 110.700,00 .

Ciò premesso si ritiene di assumere un valore intermedio tra i due e si individua, pertanto il valore finale di: $(€ . 109.250,00 + € . 110.700,00) / 2 = € . 109.975,00$.

A tale importo di stima determinato, lo scrivente applica una riduzione del 15% del valore, causa la non disponibilità del possesso del bene conseguente al contratto residuo di locazione in essere ed a un ipotetico avviamento commerciale .

Valore ridotto = € . 109.975,00 x 0,85 = € . 93.478,75 ;

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 6.000,00;

Valore finale arrotondato -LOTTO 1- Cuneo foglio 90, particella 592 sub. 1, cat. C/1=

= € . 91.035,00 - € . 6.000 = € . 87.500,00

<p>VALORE FINALE STIMATO -LOTTO 1- € 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00)</p>



4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 2

Descrizione dell'edificio:

Condominio "FLORIDA", edificio in zona semi centrale del comune , la cui costruzione fu autorizzata con provvedimento del 1967 e dichiarato abitabile nel 1969, ubicato a Cuneo in Via Schiaparelli 4, strada prevalentemente residenziale con scarsa valenza commerciale.

Il fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano interrato è costituito da struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura del condominio è in tegole.

La facciata esterna dell'edificio prospiciente Via Schiaparelli è rivestita in travertino al piano terra e in laterizio ai piano sovrastanti.

La facciata verso cortile e tinteggiata .

L'edificio è dotato di impianto ascensore .

Zona di ubicazione dell'edificio: semicentrale

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici dell'edificio: riscaldamento centralizzato, citofonico, ascensore, portoni carrai automatizzati

Finiture dell'edificio: risalenti all'epoca di costruzione in discrete condizioni manutentive.

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Locale uso AUTORIMESSA al piano interrato del condominio Condominio "FLORIDA",

Cuneo in Via Schiaparelli 4.

L'autorimessa in oggetto è di dimensioni di ml. 5,50 circa per ml.2,40 circa , idonea

quindi al rimessaggio di un'auto.

L'ingresso al garage, dotato di portone in metallo scorrevole ad apertura manuale, avviene dalla corsia comune interrata da cui si accede percorrendo la rampa con ingresso da Via Schiaparelli.

I pavimenti interni del box sono in battuto di cemento.

Il locale non è dotato di alcun impianto tecnologico.

Consistenza lorda : autorimessa al piano interrato mq.14 mq.lordi;

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Corsia interrata comune , autorimessa identificata con il n.18 e autorimessa identificata con il n.20.

4. 2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. 3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

nessuno ad eccezione della situazione debitoria condominiale descritta nel successivo capitolo 6 e degli obblighi derivanti dalle norme contenute nell'allegato Regolamento di Condominio;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA ATTIVA, a rogito Notaio Gallo Enrico di Cuneo in data 18 febbraio 2009, repertorio 50721, raccolta 1979 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 11 marzo 2009 al n. 245/2469 a

[REDACTED] Sede in Carrù(CN), contro [REDACTED] II

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

- PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2023, repertorio 2641 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 18 ottobre 2023 al n. 8029/9772 a favore di [REDACTED] con Sede in MILANO (MI), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Verbale

Pignoramento immobili.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

Le formalità citate vengono allegare (Allegato B)

4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale : Zona Urbanistica - TC1a - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato -normata dall' Art.39 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Classi: Classe geologica I .



I fabbricati di cui fa parte l'immobile in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 626/1967 del 21 novembre 1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ;
- Certificato di abitabilità n. 25 , relativa all'intero edificio di cui alla Licenza di costruzione 626/1967, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 08/05/1969;

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Premesso che l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n. 626/1967, presente negli Archivi del Comune, risulta poco dettagliato e privo di misure interne, per la verifica della conformità edilizia si è proceduto ad una sovrapposizione sulla tavola citata, della restituzione grafica del rilievo effettuato, .

In seguito alle risultanze di tali operazioni si ritiene che le lievi differenze grafiche riscontrate possano rientrare tra le "tolleranze esecutive e costruttive" contenute nelle normative attualmente vigenti .

Lo scrivente ritiene in sintesi che per l'autorimessa in oggetto la situazione edilizia possa considerarsi CONFORME.

Si precisa altresì che, dalle notizie avute dall'amministratore pro tempore e trattate nel successivo capitolo 6, i locali autorimesse del Condominio "Florida" risulterebbero attualmente privi di Certificato di Prevenzione incendi.

A tale proposito seppur conformi dal punto di vista edilizio si potrebbe ritenere che le autorimesse risultino attualmente inagibili.

Il Condominio ha conseguentemente deliberato l'affidamento di incarico ad uno

studio professionale per le necessarie valutazioni tecniche preliminari, e dovrà affrontare successivamente i costi di progettazione, di realizzazione di opere di adeguamento impiantistico e compartimentazione antincendio finalizzate all'ottenimento del necessario Certificato Prevenzione Incendi.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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.

Vengono allegate, lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi, delle sanatorie e delle abitabilità.

4.5 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

-Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 30, cat. C/6, classe 5, consistenza 13, rendita € 54,38;

[REDACTED]



Gli immobili sono stati oggetto di pratica Docfa del 06/06/2024 n. CN0113884, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale:

PLANIMETRIA CONFORME .

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

Si allegano visura catastale, schede immobile Catasto Fabbricati.

4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a CUNEO in data 30 novembre 1976 al n. 8, vol. 719 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 1° dicembre 1976 al n. 8981/7486. -

Successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta [REDACTED]

-per la quota pari a 1/1 dell'usufrutto, tramite Riunione di usufrutto in seguito al decesso della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]

[REDACTED] Alla signora [REDACTED] i diritti di usufrutto erano pervenuti per successione in morte del signor [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] cui ha fatto seguito atto di assegnazione di frutti di beni immobili rogato dal Notaio Oppio Mario il 18 settembre 1974, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare 17 ottobre 1974 ai NN.7687/6435 di formalità .

Copia degli Atti traslativi elencati sono contenute nell'allegato G.

4.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO 2

Lotto: Lotto 2
Comune: CUNEO (CN)
Dati catastali: Fg. 90, num. 592, sub. 30
Indirizzo: VIA GIOVANNI SCHIAPARELLI n. 4 piano interrato
Modalità seguita per il calcolo della Superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	14,00	100%	14,00
Superficie commerciale totale, m²			14,00

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 2- :

valore unitario stimato al mq	€ 1.800,00
valore comparativo stimato	€ 25.200,00

A tale importo di stima determinato, lo scrivente applica una riduzione del 20% del valore, causa l'attuale assenza del Certificato di Prevenzione Incendi descritte precedentemente al punto 4.4:

Valore ridotto = €25.200,00 x 0,80 = €20.160,00

Valore arrotondato -LOTTO 2- Cuneo f.90, p.lla 592 sub. 30, cat. C/6= €20.000,00

VALORE FINALE STIMATO -LOTTO 2-
€. 20.000,00
(euro ventimila/00)

Descrizione dell'edificio:

Condominio "FLORIDA", edificio in zona semi centrale del comune , la cui costruzione fu autorizzata con provvedimento del 1967 e dichiarato abitabile nel 1969, ubicato a Cuneo in Via Schiaparelli 4, strada prevalentemente residenziale con scarsa valenza commerciale.

Il fabbricato composto da sei piani fuori terra e un piano interrato è costituito da struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura del condominio è in tegole.

La facciata esterna dell'edificio prospiciente Via Schiaparelli è rivestita in travertino al piano terra e in laterizio ai piani sovrastanti.

La facciata verso cortile è tinteggiata .

L'edificio è dotato di impianto ascensore .

Zona di ubicazione dell'edificio: semicentrale

Stato di conservazione e manutenzione: buono

Impianti tecnologici dell'edificio: riscaldamento centralizzato, citofonico, ascensore, portoni carrai automatizzati

Finiture dell'edificio: risalenti all'epoca di costruzione in discrete condizioni manutentive.

5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Locale uso AUTORIMESSA al piano interrato del Condominio Condominio "FLORIDA", Cuneo in Via Schiaparelli 4.

L'autorimessa in oggetto è di dimensioni di ml. 5,50 circa per ml.2,40 circa , idonea quindi al rimessaggio di un'auto.

L'ingresso al garage, dotato di portone in metallo scorrevole ad apertura manuale, avviene dalla corsia comune interrata da cui si accede percorrendo la rampa con ingresso da Via Schiaparelli .

I pavimenti interni del box sono in battuto di cemento.

Il locale non è dotato di alcun impianto tecnologico.

Consistenza lorda : autorimessa al piano interrato mq.14 mq. lordi;

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Corsia interrata comune , corridoio comune contiguo alla rampa di accesso e autorimessa identificata con il n.21.

5. 2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

5. 3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

nessuno ad eccezione della situazione debitoria condominiale descritta nel successivo capitolo 6 e degli obblighi derivanti dalle norme contenute nell'allegato Regolamento di Condominio;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA ATTIVA, a rogito Notaio Gallo Enrico di Cuneo in data 18 febbraio 2009, repertorio 50721, raccolta 1979 e trascritto

ASTE GIUDIZIARIE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 11 marzo 2009 al n. 245/2469 a favore di [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] Sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

- PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2023, repertorio 2641 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 18 ottobre 2023 al n. 8029/9772 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con Sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento immobili.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

Le formalità citate vengono allegate (Allegato B)

5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale : Zona Urbanistica - TC1a - Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineato rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale porticato -normata dall' Art.39 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Classi: Classe geologica I .

I fabbricati di cui fa parte l'immobile in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 626/1967 del 21 novembre 1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ;
- Certificato di abitabilità n. 25 , relativa all'intero edificio di cui alla Licenza di costruzione 626/1967, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 08/05/1969;

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Premesso che l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione n. 626/1967, presente negli Archivi del Comune, risulta poco dettagliato e privo di misure interne, per la verifica della conformità edilizia si è proceduto ad una sovrapposizione sulla tavola citata, della restituzione grafica del rilievo effettuato, .

In seguito alle risultanze di tali operazioni si ritiene che le lievi differenze grafiche riscontrate possano rientrare tra le "tolleranze esecutive e costruttive" contenute nelle normative attualmente vigenti .

Lo scrivente ritiene in sintesi che per l'autorimessa in oggetto la situazione edilizia possa considerarsi CONFORME.

Si precisa altresì che, dalle notizie avute dall'amministratore pro tempore e trattate nel successivo capitolo 6, i locali autorimesse del Condominio "Florida" risulterebbero attualmente privi di Certificato di Prevenzione incendi.

A tale proposito seppur conformi dal punto di vista edilizio si potrebbe ritenere che le autorimesse risultino attualmente inagibili.

Il Condominio ha conseguentemente deliberato l'affidamento di incarico ad uno studio professionale per le necessarie valutazioni tecniche preliminari, e dovrà affrontare successivamente i costi di progettazione, di realizzazione di opere di adeguamento impiantistico e compartimentazione antincendio finalizzate all'ottenimento del necessario Certificato Prevenzione Incendi.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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.

Vengono allegare, lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi, delle sanatorie e delle abitabilità.

5.5 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

-Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 592, sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza 13, rendita € 54,38;

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f.

Gli immobili sono stati oggetto di pratica Docfa del 06/06/2024 n. CN0113884, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIA CONFORME .

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

Si allegano visura catastale , schede immobile Catasto Fabbricati.

5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

5.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a CUNEO in data 30 novembre 1976 al n. 8, vol. 719 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 1° dicembre 1976 al n. 8981/7486. - Successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]
-per la quota pari a 1/1 dell'usufrutto, tramite Riunione di usufrutto in seguito al decesso della signora [REDACTED] nata [REDACTED] deceduta il [REDACTED] [REDACTED] Alla signora [REDACTED] i diritti di usufrutto erano pervenuti per successione in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] cui ha fatto seguito atto di assegnazione di frutti di beni immobili rogato dal Notaio Oppio Mario il 18 settembre 1974, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare 17 ottobre 1974 ai NN.7687/6435 di formalità .



5.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO 3

Lotto: Lotto 3
Comune: CUNEO (CN)
Dati catastali: Fg. 90, num. 592, sub. 33
Indirizzo: VIA GIOVANNI SCHIAPARELLI n. 4 piano interrato

Modalità seguita per il calcolo della Superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	14,00	100%	14,00
Superficie commerciale totale, m²			14,00

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 3-:

valore unitario stimato al mq	€ 1.800,00
valore comparativo stimato	€ 25.200,00

A tale importo di stima determinato, lo scrivente applica una riduzione del 20% del valore, causa l'attuale assenza del Certificato di Prevenzione Incendi descritte precedentemente al punto 5.4:

Valore ridotto = € 25.200,00 x 0,80 = € 20.160,00

Valore finale arrotondato -LOTTO 2- Cuneo foglio 90, particella 592 sub. 33, cat. C/6=



**VALORE FINALE STIMATO -LOTTO 3-
€ 20.000,00
(euro ventimila/00)**

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE LOTTI 1-2-3

CONDOMINIO: Come già specificato gli immobili in oggetto fanno parte del Condominio "Florida" Cuneo, via Schiaparelli 4, Codice fiscale 80003460047.

Tale condominio è dotato di Regolamento che si allega (Allegato -F-).

L'amministratore del Condominio, interpellato dallo scrivente, ha fornito i seguenti dati riguardanti le unità immobiliari oggetto di perizia:

- sulla base del preventivo 2023/2024 della ex amministratrice si rileva quanto segue:

Negozi spese proprietà: € 436,50;

Negozi spese conduzione: € 909,51 ;

Negozi , quota riscaldamento a consumo € 1.324,48;

Autorimessa: € 113,01;

Autorimessa: € 113,01;

Cantina conguaglio a debito passate gestioni € 18,48;

- E' stato deliberato l'allacciamento al teleriscaldamento negli ultimi mesi del 2023;



• Gestione 2024: è stata richiesta la prima rata al condominio (acconto 50%) e per le proprietà Allisiardi la quota è pari ad € 312,37 (scaduta al 15/01/2024);

• La seconda rata non è stata ancora richiesta ma l'importo sarà analogo;

• E' stato incaricato lo studio [REDACTED] per la redazione del progetto antincendio del piano autorimesse in quanto sussiste una non conformità delle stesse con preventivo approvato in assemblea;

• E' previsto l'adeguamento dell'impianto elettrico autorimesse ma non ancora deliberato;

• Si è conclusa recentemente una procedura legale di mediazione, per questioni inerenti l'utilizzo del cortile interno, deliberata con la precedente amministratrice; tali prestazioni professionali del legale incaricato, saranno contabilizzate nei prossimi consuntivi;

• Per l'altra autorimessa non risulta nessun conguaglio a debito quindi si desume che sia stato cumulato su quella di cui al punto precedente;

• Per quanto concerne il negozio le spese del conduttore dell'anno in corso sono state interamente saldate dallo stesso, compresi i conguagli passivi precedenti gestioni;

• millesimi negozio 595;

• millesimi autorimessa 26;

• millesimi autorimessa 26;

Allegato -1- ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO 1

Allegato -2- ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO 2

Allegato -3- ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO 3

Allegato -4- SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

Allegato -A- STATI DI POSSESSO DEL BENE

Allegato -B- FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Allegato -C- SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Allegato -D- DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato -E- REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Allegato -F- ATTI DI PROVENIENZA

Allegato -G- ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato -H- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

