

TRIBUNALE DI CUNEO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.	12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 18.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 12/09/2022, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiord@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 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 Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo facente parte del Condominio denominato residenza "PINETA", composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, bagno e balcone al piano terzo con pertinente cantina al piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Sant'Anna del Comune di Valdieri, 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3

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 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Attualmente i dati presenti in anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo risultano essere i seguenti **** Omissis ****.

Si precisa che i proprietari dell'immobile non risultano più essere in regime di comunione legale dei beni in quanto la Sig.ra **** Omissis **** attualmente risulta essere coniugata con il Sig. **** Omissis **** come da certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dal Comune di Valdieri (CN).

CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : area condominiale, altra ditta (alloggio interno C15), vano scala condominiale, altra ditta (alloggio interno C17).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,50 m	3
Balcone	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	3
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,08 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,80 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
	26	107	32		A2	3	3 vani	59,00 mq	209,17 €	S1-3	

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 sono state apportate delle modifiche interne con lo spostamento di tramezzi al piano terzo e delle modifiche esterne con lo spostamento delle aperture e l'ampliamento del balcone al piano terzo, pertanto è stata presentata una Variazione catastale Docfa (Catasto Fabbricati) presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di compravendita rogito Notaio Guido OLIVA in data 23/01/1991 repertorio n.72.898/5813, registrato a Savona (SV) il 11/02/1991 al n.745, trascritto a Cuneo (CN) il 06/02/1991 al registro generale n.1394 e al registro particolare n.1175.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Si precisa che l'unità immobiliare urbana ha la relativa quota di comproprietà sulle parti condominiali comuni, il tutto meglio specificato nell'Atto di compravendita rogito Notaio Guido OLIVA in data 23/01/1991 repertorio n.72.898/5813, registrato a Savona (SV) il 11/02/1991 al n.745, trascritto a Cuneo (CN) il 06/02/1991 al registro generale n.1394 e al registro particolare n.1175 e nel regolamento condominiale, allegati alla relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di compravendita rogito Notaio Guido OLIVA in data 23/01/1991 repertorio n.72.898/5813, registrato a Savona (SV) il 11/02/1991 al n.745, trascritto a Cuneo (CN) il 06/02/1991 al registro generale n.1394 e al registro particolare n.1175.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare urbana risulta avere un'altezza media interna utile al piano terzo pari a circa 2,50 metri e un'altezza al piano primo sotterraneo pari a circa 2,08 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 lamiera. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il rivestimento di parte delle pareti della cucina e del bagno risulta essere in piastrelle. Il pavimento di tutti i locali risulta essere in piastrelle. I serramenti interni ed esterni risultano essere in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico ed impianto di riscaldamento autonomo a gas gpl con bombolone condominiale. Si precisa che attualmente nel locale cucina/soggiorno al piano terzo risulta essere

ASTE
GIUDIZIARIE.it



presente una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** (debitore).
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO OLIVA	23/01/1991	72898	5813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO	06/02/1991	1394	1175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI SAVONA	11/02/1991	745			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'atto di provenienza verrà inserito come allegato nella relazione peritale, in quanto non risulta essere stato depositato. Si precisa inoltre che i proprietari dell'immobile non risultano più essere in regime di comunione legale dei beni in quanto la Sig.ra **** Omissis **** attualmente risulta essere coniugata con il Sig. **** Omissis **** come da certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dal Comune di Valdieri (CN).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 13/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 19/07/2022

Reg. gen. 7846 - Reg. part. 6278

Quota: 1/2

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 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (r1) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (CIE), il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articoli 13-21), allegate alla relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- 1) Licenza Edilizia numero 776 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valdieri (CN) in data 13/07/1973;
- 2) Agibilità n.255 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valdieri (CN) in data 02/12/1978;
- 3) Concessione Edilizia onerosa numero 1509/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valdieri (CN) in data 18/05/1994;
- 4) Concessione Edilizia onerosa in sanatoria numero 1537/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valdieri (CN) in data 19/08/1994.

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 terzo e relativa cantina al piano primo sotterraneo dovrà essere presentato presso il Comune di Valdieri (CN) 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. L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico/ambientale, pertanto dovrà essere rilasciata la relativa autorizzazione paesaggistica. Successivamente dovrà essere presentata presso il Comune di Valdieri (CN) una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. 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: € 286,06

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 286,06

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : nell'anno 2022/2023 il preventivo di spesa dell'appartamento ammonta a € 286,06 il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultime due anni anteriori alla data della perizia : si precisa che il totale delle spese condominiali relativamente all'appartamento attualmente in essere ammontano a € 237,44, il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute : negativo.
- Eventuali cause in corso : negativo.

I millesimi dell'unità immobiliare per la ripartizione delle varie spese sono riportate nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e nel regolamento di condominio, allegati alla relazione peritale. Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. BRAMARDI Giacomo con studio in Busca (CN) in Via Giuseppe ROMITA n.94 tel. 3478999213.



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 Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3

Appartamento al piano terzo facente parte del Condominio denominato residenza "PINETA", composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, bagno e balcone al piano terzo con pertinente cantina al piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Sant'Anna del Comune di Valdieri, dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 107, Sub. 32, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.240,00

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 € 600,00 a € 800,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'unità immobiliare, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Valdieri (CN), tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 600,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3	60,80 mq	600,00 €/mq	€ 36.480,00	50,00%	€ 18.240,00
Valore di stima:					€ 18.240,00

Valore di stima: € 18.000,00

Valore finale di stima: € 18.000,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dronero, li 20/12/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GUIDO OLIVA IN DATA 23 GENNAIO 1991 REP. N.72.898 RACC. N.5.813
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI VALDIERI
- ✓ N° 1 Altri allegati - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART.13 E ART.21) DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI VALDIERI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI RILASCIATE DAL COMUNE DI VALDIERI
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI ABITABILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI VALDIERI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RESIDENZA "PINETA"
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
- ✓ Altri allegati - COPIA PERZIA IN FORMATO PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3

Appartamento al piano terzo facente parte del Condominio denominato residenza "PINETA", composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, bagno e balcone al piano terzo con pertinente cantina al piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Sant'Anna del Comune di Valdieri, dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 107, Sub. 32, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (r1) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (CIE), il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articoli 13-21), allegate alla relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 18.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdieri (CN) - FRAZIONE SANT'ANNA N.16 (EX VIA PROVINCIALE), piano S1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 107, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	60,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in generale risulta essere in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo facente parte del Condominio denominato residenza "PINETA", composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, bagno e balcone al piano terzo con pertinente cantina al piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Sant'Anna del Comune di Valdieri, dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** (debitore). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 19/07/2022

Reg. gen. 7846 - Reg. part. 6278

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

