
TRIBUNALE DI CUNEO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Isoardi Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 380.240,00	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Arch. Isoardi Paola, con studio in Piazza Cavour 6 - 12037 - Saluzzo (CN), email isoardi.paola@gmail.com, PEC paola.isoardi@archiworldpec.it, Tel. 335 81 50 187, Fax 0175 42 048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - via Alici

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno oggetto della corrente valutazione, presenta al suo interno la costruzione di un edificio ad 'L' composto da due scale (A-C) ciascuna con n.6 alloggi residenziali, con altrettante autorimesse e cantine. L'edificio non completato, risulta essere stato anche oggetto di atti di vandalismo, mentre il piano interrato, risulta essere quasi completamente allegato.

La palazzina è composta da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato; allo stato attuale, sono stati completati: la parta strutturale compresa della copertura, buona parte degli impianti (alcuni rovinati dagli atti vandalici di cui sopra), i serramenti esterni (anche questi in parte deteriorati), i sottofondi, gli intonaci interni ed esterni.

Mancano pavimenti, rivestimenti porte interne e finizione degli impianti tecnici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - via Alici

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Fig.17 mapp.596, 103, 109,



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato da ultimare - P.T. n.4 abitazioni (scala A+C)	335,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	2,70 m	T
Fabbricato da ultimare - P.1. n.4 abitazioni (scala A+C)	350,00 mq	386,00 mq	1	386,00 mq	2,70 m	1
Fabbricato da ultimare - P.2. n.4 abitazioni (scala A+C)	350,00 mq	386,00 mq	1	386,00 mq	2,70 m	2
Fabbricato da ultimare - P.INT n.11 garage + 11 cantine (scala A+C)	327,00 mq	360,00 mq	0,60	216,00 mq	2,50 m	INT
Superficie convenzionale complessiva:				1358,00 mq		



Complesso residenziale da ultimare, composto da due blocchi speculari posti ciascuno in testata a blocco centrale non oggetto di questa procedura. Ciascun blocco composto da tre piani ft e uno seminterrato ciascuno con 6 alloggi e 5/6 garage + cantine inclusi spazi comuni.

Potrebbe essere diviso nei due blocchi singoli, rimarrebbero però da definire le sistemazioni degli spazi esterni comuni a tutti il complesso residenziale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	807				Seminativo arborato	1	508 mq	4,33 €	3,67 €	
17	808				Seminativo arborato	1	39 mq	0,33 €	0,28 €	
17	809				Seminativo arborato	1	512 mq	4,36 €	3,7 €	
17	810				Seminativo arborato	1	77 mq	0,66 €	0,56 €	
17	811				Seminativo arborato	1	33 mq	0,28 €	0,24 €	

17	812				Seminativo arborato	1	18 mq	0,15 €	0,13 €	
17	813				Seminativo arborato	1	25 mq	0,21 €	0,18 €	
17	816				Seminativo arborato	1	654 mq	5,57 €	4,73 €	
17	817				Seminativo arborato	1	90 mq	0,77 €	0,65 €	
17	818				Seminativo arborato	1	122 mq	1,04 €	0,88 €	

I mappali in oggetto derivano da un frazionamento catastale del 15/10/2014, pratica CN0224016, da precedenti mappali n.748/749/750/752 che sono stati soppressi dando origine i mappali dal numero 808 al numero 818, di cui parte oggetto di perizia, come descritti in elenco. Su questi mappali è stato edificato il fabbricato che non compare ancora come sagoma al catasto terreni.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova in stato di rustico avanzato da ultimare, abbandonato in modo evidente da anni, soggetto anche ad atti di vandalismo localizzati.

Mancano le finizioni finali, quali i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, il cablaggio degli impianti elettrici e relativi frutti, i generatori di calore.

Molte opere sono state fatte, ma lo stato di abbandono in cui si trova, necessita di un intervento aggiuntivo di ripristino oltre che il completamento di quanto mancante.

Lo stato conservativo in ogni caso, dati gli anni di abbandono, può considerarsi comunque ancora buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione del fabbricato - le descrizioni valgono sia per il fabbricato 1 sia per il fabbricato 2 - il livello di finizione è uguale

Fondazioni: in cemento armato

Esposizione: Fabbricato 1 (est-ovest) / Fabbricato 2 (nord-sud)

Altezza interna utile= 2,70 mt abitazione / 2,50 locali accessori (garage/cantine)

Str. verticali: telaio in ca con solai in latero cemento armato

Solai: solai piani in latero cemento armato, incluso il solaio di copertura

Copertura: copertura piano in cemento armato

Manto di copertura: guaina su copertura piano

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni laterizi doppia muratura a cassavuota, con finizione esterna in parete intonaco in parte mattoni a vista, internamente intonacati. Divisori interni in mattoni intonacati

Pavimentazione interna: al rustico massetto pronto per la posa della pavimentazione

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno e vetri doppi, porte interne mancanti, presenti solo i falsi telai murati

Scale: scala condominiale in cemento armato con finitura in granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: posate le guaine e le scatole per impianto elettrico, manca il cablaggio ed i quadri, posato l'impianto a pavimento radiante, manca il collegamento con centrale termica e caldaia, realizzati gli attacchi e gli scarichi dei bagni e delle cucine

Terreno esclusivo: spazi di manovra e rampa di accesso al piano seminterrato, da ripristinare e pulire

Posto auto: garage coperti e cantine al piano seminterrato

Dotazioni condominiali: ascensore montato ma in stato di abbandono

Il fabbricato è in stato di abbandono, mancano le finizioni finali e lo stato di abbandono ha determinato la crescita della vegetazione, atti di vandalismo su alcuni serramenti e nei vani scale, allagamento del piano seminterrato



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2000 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borro Fiorella	27/06/2000	28576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag.Territorio Saluzzo	12/07/2000	3238	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2000 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borro Fiorella	10/11/2000	28931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag.Territorio Saluzzo	28/11/2000	5293	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Cessione di Diritti Reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Osella Paolo	13/05/2009	53915	27255
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag.del Territorio di SALUZZO	12/06/2009	3302	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontarioa** derivante da Concessione di Mutuo
 Iscritto a Moncalieri il 22/10/2009
 Reg. gen. 7565 - Reg. part. 1114
 Quota: 1/1
 Importo: € 198.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.320.000,00
 Interessi: € 660.000,00
 Percentuale interessi: 2,798 %
 Rogante: Osella Paolo
 Data: 06/10/2009
 N° repertorio: 55152
 N° raccolta: 28242

Trascrizioni

- Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Cuneo il 31/01/2024
 Reg. gen. 740 - Reg. part. 607
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 2% e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 2.



NORMATIVA URBANISTICA

Area P.E.E.P con Convenzione firmata il 13/05/2009 per Pian per l'edilizia economica e popolare

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Permesso di Costruire n.30/2009 del 29/06/2009 per realizzazione di Edificio ad uso civile abitazione a 3 piani f.t. piu interrato ad uso box e cantine - (n.12 alloggi scala A-C) - Pratica n.16/2009

Inizio lavori dato il 30/06/2009

Richiesta di proroga alla fine lavori del 24.05.2012 fino al 29/06/2014

Richiesta di proroga alla fine lavori del 03.07.2014 fino al 28/06/2016

Richiesta di Variante al PDC 30/2009 del 29/06/2009 in data 5/09/2014 prot.7291, mai rilasciata in quanto in attesa di integrazioni ancora da consegnare ad oggi

La corrispondenza esiste con la variante presentata nel 2014, che manca di alcuni documenti utili per essere accolta.

pertanto al momento si rilevano queste piccole difformità che dovranno essere sanate in fase di riapertura dei lavori per loro completamento.

L'accatastamento al catasto terreni e catasto fabbricati è ancora tutto da fare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - via Alici
Il lotto di terreno oggetto della corrente valutazione, presenta al suo interno la costruzione di un edificio ad 'L' composto da due scale (A-C) ciascuna con n.6 alloggi residenziali, con altrettante autorimesse e cantine. L'edificio non completato, risulta essere stato anche oggetto di atti di vandalismo, mentre il piano interrato, risulta essere quasi completamente allegato. La palazzina è composta da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato; allo stato attuale, sono stati completati: la parte strutturale compresa della copertura, buona parte degli impianti (alcuni rovinati dagli atti vandalici di cui sopra), i serramenti esterni (anche questi in parte deteriorati), i sottofondi, gli intonaci interni ed esterni. Mancano pavimenti, rivestimenti porte interne e finizione degli impianti tecnici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 807, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 808, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 809, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 810, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 811, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 812, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 813, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 816, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 817, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 818, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 543.200,00

Nella valutazione si tiene conto che la struttura è integra, come le finiture esterne.

Gli impianti sono da ultimare ma buona parte eseguiti. Mancano le finizioni interne quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, una revisione dei serramenti esterni ed la sistemazione delle parti comuni.

Ma nel complesso l'opera si può ultimare senza difficoltà, oltre l'onere di ripristinare lo stato di abbandono nel quale si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Caramagna Piemonte (CN) - via Alici	1358,00 mq	400,00 €/mq	€ 543.200,00	100,00%	€ 543.200,00
				Valore di stima:	€ 543.200,00

Valore di stima: € 543.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato - opera inserito nel PEEP con prezzo vincolato	20,00	%

Valore finale di stima: € 380.240,00

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, presenza di canali irrigui, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

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.

Saluzzo, li 23/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Isoardi Paola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ allegato A: Documentazione fotografica e ortofoto
- ✓ allegato B: Estratti di mappa, schede catastali, e visure
- ✓ allegato C: Pratiche Edilizie
- Schema allegato riassuntivo A



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - via Alici
Il lotto di terreno oggetto della corrente valutazione, presenta al suo interno la costruzione di un edificio ad 'L' composto da due scale (A-C) ciascuna con n.6 alloggi residenziali, con altrettante autorimesse e cantine. L'edificio non completato, risulta essere stato anche oggetto di atti di vandalismo, mentre il piano interrato, risulta essere quasi completamente allegato. La palazzina è composta da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato; allo stato attuale, sono stati completati: la parte strutturale compresa della copertura, buona parte degli impianti (alcuni rovinati dagli atti vandalici di cui sopra), i serramenti esterni (anche questi in parte deteriorati), i sottofondi, gli intonaci interni ed esterni. Mancano pavimenti, rivestimenti porte interne e finizione degli impianti tecnici. Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 807, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 808, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 809, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 810, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 811, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 812, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 813, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 816, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 817, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 818, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Area P.E.E.P con Convenzione firmata il 13/05/2009 per Pian per l'edilizia economica e popolare

Prezzo base d'asta: € 380.240,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontarioa** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Moncalieri il 22/10/2009
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.320.000,00
Interessi: € 660.000,00
Percentuale interessi: 2,798 %
Rogante: Osella Paolo
Data: 06/10/2009
N° repertorio: 55152
N° raccolta: 28242



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cuneo il 31/01/2024
Reg. gen. 740 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

