

# TRIBUNALE DI CUNEO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.ro 59/2023 R.G.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice : dr. N. FIORELLO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Causa promossa da**

**Creditore:**

[REDACTED]

**Debitori:**

[REDACTED]

**C.T.U. :** Sismonda geom. Mauro  
Iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo al n.ro 1557  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al n.ro 53  
C.F. SSM MRA 53D03 L219G  
P.IVA 00457490043  
con studio in Racconigi, Piazza IV Novembre n.ro 5.  
(p.e.c.: mauro.sismonda@geopec.it)  
tel/fax 0172/86562

Racconigi li 31/10/2023

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sismonda Geom. Mauro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RELAZIONE DI PERIZIA

L'Ill.ma Sig.ra Presidente Dr. N. Fiorello, nominava il sottoscritto Sismonda Geom. Mauro, con studio in Racconigi, Piazza IV Novembre n.ro 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n.ro 1557, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cuneo al n.ro 53, C.F. SSMMRA53D03L219G P.IVA 00457490043 C.T.U. nella causa citata in epigrafe, con provvedimento del 30/06/2023.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito in data 30/06/2023, ed è ora in grado di riferire quanto segue:

## RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

### Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. il giorno venerdì 28/07/2023 provvedeva al sopralluogo in concomitanza al rappresentante dell'Istituto vendite Giudiziarie Dr. Delmastro e alla continua presenza del portiere/custode del condominio Sig. [REDACTED] il quale era in possesso delle chiavi dell'alloggio, per le verifiche richieste per la perizia.

### Descrizione catastale

L'immobile oggetto di perizia, si trova iscritto al Catasto fabbricati di Cuneo comune di Bagnolo Piemonte intestato a:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1

*e al 31/10/2023 è così censito:*

**F. 6 n.ro 171 sub. 315 cat. A/3 classe U vani 3 Totale: 80 mq. Totale escluse aree scoperte: 80 mq € 103,81 VIA RUCAS piano 6; AMPLIAMENTO del**

**30/10/2023 Pratica n. CN0141239 in atti dal 30/10/2023 AMPLIAMENTO (n. 141239.1/2023)**

Precedentemente prima della variazione catastale presentata in data 30/10/2023 e approvata in pari data al n.ro CN0131239 i dati identificativi erano:

F. 6 n.ro 171 sub. 45 cat. A/2 classe 1 vani 3 Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 74 mq € 133,25 VIA RUCAS piano 5 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Quindi dopo la presentazione della nuova planimetria ad indicare l'esatta consistenza veniva variato il n.ro del subalterno da sub.45 a sub.315 oltre la Categoria catastale da A/2 a A/3 e la rendita da € 133,25 ad € 103,81.

### **Confini**

I beni oggetto della perizia confinano:

Fabbricato principale:

- Nord con corridoio condominiale e alloggio n.ro 45 in planimetria condominiale
- Est altra proprietà
- Sud con cortile condominiale
- Ovest con alloggio n.ro 45 in planimetria condominiale

## **Descrizione dei beni sottoposti a pignoramento**

Unità immobiliare sita in comune di Bagnolo Piemonte (CN), Località Rucas e precisamente:

### **Fabbricato principale:**

Trattasi di alloggio in fabbricato elevantesi a 7 piani fuori terra. Struttura portante in cemento armato con solai in cemento e laterizio. Completamente intonacato e parzialmente rivestito in legno gli ultimi due piani ed in pietra il primo piano fuori terra. Il bene oggetto della perizia si trova al sesto piano (7° f.t.) del condominio ed è composto

da un unico locale ad uso soggiorno/cucina da cui si accede ad un disimpegno con accesso al bagno e disimpegno per accesso a due locali attualmente adibiti a camere da letto ma in realtà non abitabili in quanto l'altezza interna non rispetta l'altezza minima di legge. L'alloggio è in buono stato di manutenzione con pareti rese a tinteggiatura bianca con rivestimento della parete cucina in piastrellatura di ceramica color blu e della parete del bagno in piastrellatura di ceramica color grigio chiaro. Impianto elettrico funzionante così come pure l'impianto di riscaldamento a detta del portiere/custode.

Il fabbricato risulta essere allacciato all'acquedotto pubblico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere è dotato di una fossa a tenuta stagna che viene regolarmente svuotata una o due volte l'anno da ditta autorizzata.

Il bene oggetto della perizia si trova ubicato nel comune di Bagnolo Piemonte, località Rucas ed è un fabbricato posto a circa km. 16,00 dal centro urbano e a km. 6,00 dalla località Montoso. Servito da strada asfaltata con illuminazione pubblica e ampio parcheggio anche per gli impianti di sci distanti circa mt. 100,00.

## Verifica regolarità edilizia

Il sottoscritto, eseguite le ricerche comunali, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato costruito con i seguenti provvedimenti edilizi:

- ✓ Licenza di costruzione n.ro 406 del 06/09/1972 per "Costruzione casa civile abitazione (casa A)";
- ✓ Condono edilizio prot. 333 del 26/02/1986 per "ampliamento dell'alloggio in una porzione di sottotetto situata adiacentemente all'alloggio in parola, demolendo il tramezzo di separazione per un totale di mq. 8,96". **(Questa domanda di condono edilizio è tuttora in sospeso in quanto non è stata presentata la documentazione richiesta dal comune ad integrazione e definizione della domanda con lettera del 15/12/1987 prot. 1953);**
- ✓ Condono edilizio, concessione in sanatoria n.ro 739 del 10/07/1996 per "Opere difformi da licenza" e più precisamente nella richiesta di condono veniva richiesto: "Al fine di ottenere autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge del 28/02/1985 n.ro 47 - **Parti Comuni** - Proprietà Condominio Rocce Bianche casa A";



- ✓ C.I.L. n.ro 2021/2 del 22/04/2021 prot. 6205 per "Lavori di manutenzione all'edificio"



### ***Difformità edilizia***

Dal progetto originale si evince che l'alloggio oggetto della perizia era in realtà previsto come bilocale con servizi, ma con il tamponamento di una porta e l'ampliamento verso le parti comuni è stato trasformato in monocale con servizi ed altri vani accessori non abitabili.

Non è mai stata richiesta l'agibilità del condominio in quanto nonostante una pratica di condono per le parti comuni presentata in data 29/12/1986 il condominio presenta ancora delle difformità sia interne che esterne e il posizionamento catastale dell'intero complesso risulta errato.

Non essendoci corrispondenze, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la scheda catastale al catasto fabbricati all'attualità.

### ***Sanatoria***

Per quanto riguarda il bene pignorato c'è la possibilità di presentare domanda di sanatoria ai sensi della legge 380/2001 ex art. 33-34-35 ecc.

## **Verifica regolarità catastale**

Dopo avere proceduto alle ricerche catastali, ed aver provveduto all'aggiornamento della scheda alla realtà dei luoghi si riscontra quanto segue:

- ♦ Al Catasto Fabbricati, la scheda catastale a seguito di variazione n. CN0141239 del 30/10/2023 rispecchia esattamente la realtà dei luoghi.

## **Stato di possesso degli immobili**

Il compendio pignorato risulta essere non abitato ma in uso agli esecutati.



## Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio e sino alla data di aggiornamento dei registri Immobiliari sopra citata, i beni immobili oggetto della presente perizia risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2023 – Registro Particolare 312 Registro Generale 3183, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TORINO Repertorio 907/2023 del 25/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in BAGNOLO PIEMONTE (CN);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2023 – Registro Particolare 3239 Registro Generale 3999, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1309 del 23/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in BAGNOLO PIEMONTE (CN).

## Titoli di provenienza nel ventennio

La proprietà nel ventennio è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- A [REDACTED] da [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Torino in data 08/06/2020 rep. 2169/1260, registrato trascritto presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di CUNEO-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo in data 10/06/2020 ai nn. 2975/2278;
- A [REDACTED] e [REDACTED] da [REDACTED] n. ad [REDACTED] il giorno [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Saluzzo in data 08/03/1986 rep. 21727/2257, registrato a Saluzzo il 28/03/1986 al n. 557 Serie 1, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di CUNEO-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo in data 03/04/1986 ai nn. 1536/1289.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Attestato di Prestazione Energetica

Il fabbricato ricade in Classe Energetica "F", come dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal [REDACTED] tecnico certificatore abilitato, in data 08/04/2014 Codice A.P.E.: 2014 209810 0145 con scadenza 08/04/2024.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Vincoli ed oneri

### ***Vincoli***

Non sono presenti vincoli, tranne le Formalità Pregiudizievoli sopramenzionate.

### ***Oneri***

Spese per difformità urbanistico – edilizie, in riferimento alle differenze riscontrate tra le Licenze di costruzione e i condoni presentati.

(riferimenti: Legge 47/85 – art. 40 comma 6 / Legge 380/2001)

**Pratiche tecniche** per presentazione di Permesso di costruire in sanatoria e/o condono, per abusivismo interno ed esterno, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc. **(escluso oneri concessori di condono e/o sanatoria ed oneri comunali, compresi i bolli ed i diritti di segreteria che si possono in via prudenziale quantificare in € 3.500,00)** spese previste € 4.0000,00 (compreso C.I.P.A.G. 4%-5% – I.V.A. 22%, spese tecniche varie)

In relazione alle verifiche sopracitate di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, nonostante la volontà del sottoscritto di fornire dati ed informazioni in modo esaustivo e definitivo, si deve constatare in pratica l'impossibilità. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato ricevuto, non pare possibile intendere ed estendere



questo fino a sostituire il compito che compete per legge agli uffici deputati circa il controllo e l'ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di tutte le domande, gli elaborati di progetto e delle relazioni varie. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto è contenuto nella presente perizia è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Per queste ragioni, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## Spese condominiali

Le spese condominiali a preventivo per l'anno 2023/2024 sono di € 1.554,06 per quanto riguarda le spese di esercizio ordinario escluso il riscaldamento che è calcolato a quota fissa del 60% e a quota a consumo del 40% tramite valvole.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Valutazione lotto

Per una corretta valutazione e determinare il più probabile valore di mercato dell'oggetto della su estesa perizia, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo, tenendo conto delle informazioni reperite presso tecnici ed agenzie immobiliari della zona, dell'ubicazione dell'immobile e della conoscenza dei prezzi di immobili consimili praticati ultimamente in zona;

tenendo inoltre conto della:

**Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**

**Banca delle quotazioni immobiliari**

**Risultato interrogazione: Anno 2023- Semestre 1**

**Provincia** : CUNEO

**Comune** : BAGNOLO PIEMONTE





**Fascia/zona** : Suburbana/LOCALITA' MONTOSO  
**Codice di zona** : E2  
**Microzona catastale n.ro** : 2  
**Tipologia prevalente** : Abitazioni civili  
**Destinazione** : Residenziale



di tutto ciò tenendo conto il sottoscritto ritiene equo dare la seguente valutazione:

**Lotto unico –**

Località Rucas – Cond. Rocce Bianche Rucas s.n. – BAGNOLO PIEMONTE - (CN)



Fabbricato principale:

- ✓ Alloggio al sesto piano (7° f.t.) ed è composto da un unico locale ad uso soggiorno/cucina da cui si accede ad un disimpegno con accesso al bagno e disimpegno per accesso a due locali attualmente adibiti a camere da letto ma in realtà non abitabili in quanto l'altezza interna non rispetta l'altezza minima di legge

Destinazione	Superficie netta mq.	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie convenzionale	Valore € al mq.	Totale €
Alloggio	88,30	98,25	0,75	73,69	485,00	35738,44
Balconi scoperti e terrazzo			0,25	0,00	485,00	0,00
Tettoia			0,50	0,00	485,00	0,00
Cantina			0,20	0,00	485,00	0,00
Porticato/androne			0,35	0,00	485,00	0,00
Autorimessa			0,50	0,00	485,00	0,00
Incidenza condominiale			0,10	7,3688	485,00	3573,84
<b>totale superficie convenzionale</b>				<b>81,06</b>		<b>39312,28</b>
<b>altri parametri</b>						
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>81,06</b>	<b>€</b>	<b>39312,28</b>

Il valore del fabbricato verrà inoltre ridotto di una percentuale che si può quantificare dell'8%, per obsolescenza fisica (dovuto all'usura del materiale dell'immobile ed alla politica di manutenzione



ordinaria e straordinaria), per obsolescenza funzionale (perdita di valore per la mancata funzionalità del fabbricato rispetto ad un immobile costruito alla attualità e tenendo conto degli standar edilizi e delle esigenze di mercato), per obsolescenza economica (poca ricerca di immobili consimili nel territorio) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Valore della riduzione dell'8%

$$39312,28 \quad -8\% \quad = \quad € \quad 3144,98$$



### Riepilogo finale

Valore fabbricato		€	39312,28
a dedurre			
riduzione dell'8%	€	3144,98	
spese tecniche per irregolarità edilizia e oneri (approssimativi)	€	7500,00	
<hr/>			
totale deduzioni	€	10644,98	€ 10644,98
<hr/>			
	Valore totale	€	28667,30



**VALORE DI STIMA ARROTONDATO AD: € 28.500,00**

**(€ ventottomilacinquecento/00)**

Quanto esposto ad evasione dell'incarico conferito.



Racconigi li 31/10/2023

Il C.T.U.



Sismonda Geom. Mauro



- All. 01 – Convocazione di sopralluogo da parte dell'I.V.G.
- All. 02 – Estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- All. 03 – Visura catastale ante modifica
- All. 04 – Visura catastale storica ante modifica
- All. 05 – Planimetria catastale U.I. ante modifica
- All. 06 – Elenco formalità Conservatoria di Saluzzo
- All. 07 – Documentazione fotografica
- All. 08 – Autorizzazione edilizia n.ro 6298
- All. 09 – Visura catastale aggiornata
- All. 10 – Planimetria catastale aggiornata
- All. 11 – A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
- All. 12 – Visura storica dopo modifica aggiornata al 31/10/2023

