

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG ESEC. N° 12/1999
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTTORESSA ROBERTA BONAUDI

***** (Avvocato Gian Maria DALMASSO)

contro *****



Castelletto Stura, Via Veneto n°15-17



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CUNEO, 23 gennaio 2012.

Il ctu, MADDALENA PECOLLO

Al Signor Giudice dell'esecuzione,
Dottoressa ROBERTA BONAUDI
Tribunale ordinario di **CUNEO**

Io sottoscritta Maddalena Pecollo, ctu incaricato dalla S.V. nella procedura esecutiva iscritta al **RG. ESEC. al N°12/1999**, promossa da ***** contro *****, visto il quesito postomi, riportato nell'incarico conferitomi in data 28/07/2011, effettuati i necessari accertamenti in loco e presso gli uffici pubblici, ne riferisce l'esito nella relazione che segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VERIFICA DELLA REGOLARE TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI ASSEGNAZIONE 16/02/2009

Il decreto di assegnazione in divisione depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 17/02/2009, repertorio n.2013/2001, è stato trascritto in data 01/06/2010 a numeri 4158 particolare/5297 generale. Anche l'intestazione catastale risulta aggiornata alla data della divisione. Si veda al riguardo l'allegata ispezione ipotecaria e l'allegata visura storica catastale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (dati catastali, consistenza e coerenze)

Gli immobili attribuiti in divisione col già citato decreto al Signor *****, nato a *****, codice fiscale: *****, sono ubicati nel territorio dei Comuni di CASTELLETTO STURA e di FOSSANO e sono individuati in Catasto come infra descritto e come risulta dalla consultazione allegata.

Comune di CASTELLETTO STURA

Gli immobili assegnati al Signor REGIS sono ubicati nel centro abitato di Castelletto Stura, in Via V. Veneto n°15 e n°17

a- Foglio 2 n° 1063 Categoria C/7 classe 1^ mq 14 RC € 4.34, Via V. Veneto n.13 piano T (che deriva dalla costituzione catastale del 02-03-2006 n. 970.1/2006 protocollo CN 0048328)

Consistente in una tettoia al piano terreno con annessa area esclusiva, per complessivi mq 517; il mappale n°1063 deriva dal Tipo mappale protocollo

18145.1/2006 in data 26/01/2006 che ha variato il n°160 del Foglio2). L'accesso avviene dalla successiva unità immobiliare.

b- Foglio 2 n° 1066 sub 2 Categoria C/2 classe 1^a mq 118 RC € 176,73, Via V. Veneto n°13 piano T-1 (che deriva dalla costituzione catastale del 02-03-2006 n. 972.1/2006 protocollo CN0048360)

Consistente in vecchio fabbricato, già rurale, interno al cortile distribuito ai piani terreno e primo, composto di disimpegno, locale di sgombero, porticato e ripostiglio al piano terreno, locale di sgombero e ripostiglio al primo piano, con annessa porzione di area a nord.

c- Foglio 2 n° 1066 sub. 3 Categoria A/4 classe 1^a vani 2 RC e 21,69, Via V. Veneto 13 piano T-1 (che deriva dalla costituzione catastale del 02-03-2006 n. 972.1/2006 protocollo CN0048360)

Consistente in vecchio fabbricato distribuito sui piani terreno e primo, composto di porticato al piano terreno con scala d'accesso al piano superiore e camera con balcone al primo.

Le due unità descritte sopra sono dotate di area comune (cortile), Foglio 2 n°1066 sub. 1, bene comune non censibile. L'area comprendente i fabbricati ed il cortile, Foglio 2 n° 1066, Ente urbano di mq 541, deriva dal Tipo mappale n. 18139.1/2006 protocollo 18139 in data 31/01/2006.

Le tre unità immobiliari costituiscono un unico corpo, tra le coerenze: Canale "Maestro", mappali n.ri 584-1148-473 del Foglio 2, Via V. Veneto e mappali n.ri 163-164-475

Si ribadisce quanto precisato nella relazione redatta ai fini della divisione, ossia che devono essere eliminate le aperture di comunicazione con le unità immobiliari assegnate al Signor REGIS Ettore.

d- Foglio 2 n° 163 sub. 5 Categoria C/2 classe 1 mq 164 RC € 245,63, Via V. Veneto n.13 piano T (che deriva dalla variazione catastale del 02/03/2006 n. 12210.1/2006 protocollo CN0048392 che ha variato i n.ri 163 subalterni 1,2,3 il n° 587 sub.2 e i numeri 601,602 del Foglio 2)

Consistente in magazzino al piano terreno con accesso diretto dalla Via V. Veneto e dal cortile.

e- Foglio 2 n° 163 sub. 6 Categoria C/2 classe 1^a mq 129 RC € 193,21, Via V. Veneto n°13 piano T-1 (che deriva dalla variazione catastale del 02/03/2006 n.

12210.1/2006 protocollo CN0048392 che ha variato i n.ri 163 subalterni 1,2,3 il n° 587 sub.2 e i numeri 601,602 del Foglio 2)

Consistente in un locale di sgombero e porticato al piano terreno e locale a tetto al primo piano, con accesso dal cortile.

Le due unità fanno parte del complesso immobiliare individuato in mappa al Foglio 2 n°163, Ente urbano di mq 1.242, derivante dal Tipo mappale protocollo 18139.1/2006 in data 31/01/2006; alle due unità compete la comunione del cortile, Foglio 2 n°163 sub. 4, bene comune non censibile.

Le due unità immobiliari, in unico corpo, sono poste alle coerenze: *****, cortile comune, Via V. Veneto, mappali n.ri 1195 e 777 del Foglio 2.

Tutte le unità immobiliari si trovano in cattivo stato di manutenzione, con coperture che presentano infiltrazioni visibili sulle murature perimetrale, con parti di murature e di intonaci ammalorate, con impianti mancanti o da rifare e con serramenti da sostituire. Si segnala in particolare che il manto di copertura dell'unità già adibita a magazzino ed individuata col Foglio 2 n°163 sub. 5 è realizzato in lastre di fibrocemento.

La superficie delle unità immobiliari è di seguito elencata:

- a- tettoia di mq 16 circa lordi, entrostante ad area di complessivi mq 517
- b- fabbricato interno cortile di complessivi mq 174 circa lordi, distribuiti sui piani terreno e primo
- c- fabbricato lato strada distribuito sui piani terreno e primo di complessivi mq 129 circa lordi, oltre a balcone di mq 5,50,
- d- magazzino al piano terreno di mq 216 circa lordi
- e- locale di sgombero/porticato e sottotetto, distribuiti sui piani terreno e primo, di complessivi mq 170 circa lordi

Comune di FOSSANO

Appezamenti di terreno in prossimità della cascina del Negro, così individuati in catasto:

- a- Foglio 101 n°188** Seminativo classe 3^a mq 7.707 RD € 41,79 RA € 39,80

La superficie corrisponde all'antica misura agraria di giornate 2 e 2 tavole che deriva dal frazionamento 11/11/2005 n.302020.1/2005 protocollo CN0302020 che ha variato il mappale n.ri 64 del Foglio 2.

Coerenze: Strada del Negro, mappali n.ri 189-69-112-122-121 del Foglio 101

- b- Foglio 100 n°124** Bosco alto classe 1^a mq 3.031 RD € 8,61 RA € 1,57

La superficie corrisponde all'antica misura agraria di 79 tavole che deriva dal frazionamento del 10/11/2005 n.302013.1/2005 protocollo CN0302013 che ha variato i mappali n.ri 6 e 9 del Foglio 100.

Coerenze: mappali n.ri 3-5-7-125-52 del Foglio 100

c- Foglio 100 n°126 Seminativo irriguo arborato classe 3^a mq 16.302 RD € 130,50
RA € 113,66

La superficie corrisponde all'antica misura agraria di giornate 4 e 27 tavole e deriva dal frazionamento del 10/11/2005 n.302013.1/2005 protocollo CN0302013 che ha variato i mappali n.ri 6 e 9 del Foglio 100.

Coerenze : Strada del Negro, mappali n.ri 11-10-127 del Foglio 100

PROVENIENZA: Gli immobili siti in Castelletto Stura e Fossano pervennero all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

-apertura della successione della Signora *****, che era nata a ***** e deceduta il *. La dichiarazione di successione è stata registrata a Cuneo il 21/01/1998 al n°52 Volume 1212

-assegnazione in divisione, decreto depositato in Cancelleria il 17/02/2009, repertorio 2103/2001 del Tribunale di Cuneo, trascritto a Cuneo il 01/06/2010 ai numeri 4158 part./5297 gen.

AGGIORNAMENTO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione n° 2344 reg. Gen. 2983 in data 23.03.1999**, di verbale di pignoramento immobili rep. n°1/99 in data 20.03.99 del Tribunale di CUNEO.

A favore: BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A. con sede in MILANO, c.f.: 01255270157.

Contro: *****, nato a *****, c.f.: *****.

Oggetto: Quota di ¼ di piena proprietà di immobili ubicati nel Comune di FOSSANO, individuati al Foglio 101 n° 59 sub. 2- 59 sub. 3- 59 sub. 4; Foglio 100 n° 1- 5- 6- 7- 8- 9- 10- 80; Foglio 101 n° 58- 59- 60- 61- 62- 63- 64- 134. Quota di ½ di piena proprietà di immobili ubicati nel Comune di

CASTELLETTO STURA, individuati in Catasto al Foglio 2 n° 163 sub. 1-163 sub. 2- 163 sub. 3- 587 sub. 2- 601- 602- 160- 585- 587.

- **Iscrizione n° 988/7526 Reg. Gen. in data 18/07/2003**, di ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, di complessivi € 93.243,40, atto Pubblico Amministrativo rep. 23/2003 in data 18/07/2003 di GEC SpA

A favore: GEC SPA – GESTIONE ESATTORIE CUNEESI SPA codice fiscale 02058400041

Contro: *****, nato a *****, codice fiscale: *****

Oggetto: Quota di ½ di immobili in Castelletto Stura, Foglio 2 n° 160-585-587-443 Foglio 3 n°27-38-58 Foglio 2 n° 163/1-163/2-163/3-587/2-601-602. Quota di ¼ di immobili in Fossano, Foglio 100 numeri 1-5-6-7-8-9-10-80 Foglio 101 numeri 58-59/1-60-61-62-63-64-134-59/2-59/3-59/4 Intera proprietà di immobili in Cuneo, Foglio 90 n° 1249/2-329/35.

REGOLARITA' EDILIZIA / URBANISTICA

La costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, non sono state realizzate opere che richiedessero titoli abilitativi edilizi.

Gli appezzamenti di terreno in Fossano sono inseriti nella zona agricola del PRGC e su quello individuato al Foglio 100 n°124 grava un vincolo forestale.

STATO DI POSSESSO

-I fabbricati sono nella disponibilità del proprietario e si trovano in stato di abbandono.

-Gli appezzamenti in Fossano, Foglio 100 n°126 e Foglio 101 n°188, sono coltivati in continuità con la proprietà ***** (già comproprietari dell'Intera Cascina del Negro con l'Esecutato, prima della divisione repertorio 2103/2001 del Tribunale di Cuneo). Da informazioni assunte sarebbero condotti ***** (avente sede nelle vicinanze), in forza di contratto agrario stipulato con i soli *****.

-L'appezzamento boschivo in Fossano, Foglio 100 n° 124, risulta invece incolto.

FORMAZIONE DEI LOTTI E LORO VALUTAZIONE

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza e dello stato di conservazione delle unità immobiliari urbane e dei terreni, nonché delle possibilità di recupero dei fabbricati e di collocazione sul mercato immobiliare, procedo alla formazione dei lotti.

LOTTO N°1: in **CASTELLETTO STURA**, costituito da appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati ubicati in Via V. Veneto n.17, costituiti dalle unità immobiliari **Foglio 2 n°1066 subalterni 2 e 3, con pertinente cortile** (bene comune non censibile) **Foglio 2 n°1066 subalterno 1, e tettoia Foglio 2 n° 1063 con annessa area esclusiva**. La superficie complessiva del lotto è pari a mq 1.058. I fabbricati e la corte sono inseriti nel PRGC di Castelletto Stura nella zona R1 (Complessi di interesse storico-ambientale) mentre il terreno con la tettoia sono inseriti nella zona H2 (aree agricole di rispetto degli abitati). I fabbricati possono essere oggetto di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale. Sul lotto 1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: - **Trascrizione n° 2344 reg. Gen. 2983 in data 23.03.1999**, di verbale di pignoramento immobili rep. n°1/99 in data 20.03.99 del Tribunale di CUNEO. **Iscrizione n° 988/7526 Reg. Gen. in data 18/07/2003**, di ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, di complessivi € 93.243,40, atto Pubblico Amministrativo rep. 23/2003 in data 18/07/2003 di GEC SpA.

Procedo nella stima adottando il metodo comparativo. Il prezzo medio praticato in zona per immobili in condizioni buone è pari ad € 1.500,00/mq che andrà applicato alla superficie virtuale di stima, che riporta le condizioni reali degli immobili alla "normalità". La superficie reale lorda, comprensiva di mq 860 circa di superficie libera, è pari a circa mq 1.186 e, ai fini del calcolo della superficie commerciale, viene ridotta proporzionalmente al 25% per il balcone, al 20% per i locali di sgombero e al 18% per l'area.

Superficie Commerciale = **SC** = mq 129,60 + mq 5,50 X 0,25 + mq 191,04 X 0,20 + mq 860 x 0,18 = **mq 323,983**

Coefficiente di differenziazione = **CD** = 1,02 (fabbricato isolato) x 0,80 (tipologia popolare) x 0,95 (privo di persiane o scuri) x 0,98 (finestratura da sostituire con vetri ordinari) x 0,65 (età oltre 55 anni) x 0,96 (privo di riscaldamento e acqua calda) x 0,96 (privo di altri impianti) x 1,03 (cortile e giardino) x 1 (doppia esposizione) x 0,70 (privo di servizi) = **0,3281**

Superficie virtuale di stima = **SV** = SC x CD = mq 323,983 x 0,3281 = mq 106,298 = **mq 106**

Valore di stima = SV x prezzo medio = mq 106 x € 1.500,00/mq = **€ 159.000,00**

LOTTO N°2: in **CASTELLETTO STURA**, magazzino con adiacenti locale di sgombero, porticato e sottotetto, costituito dalle unità immobiliari **Foglio 2 n° 163 subalterni 5 e 6** con la comunione del cortile, Foglio 2 n°163 sub. 4. Le due unità immobiliari sono inserite nel PRGC di Castelletto Stura in Zona R1 con possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale. Sul lotto 2 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: - **Trascrizione n° 2344 reg. Gen. 2983 in data 23.03.1999**, di verbale di pignoramento immobili rep. n°1/99 in data 20.03.99 del Tribunale di CUNEO. **Iscrizione n° 988/7526 Reg. Gen. in data 18/07/2003**, di ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, di complessivi € 93.243,40, atto Pubblico Amministrativo rep. 23/2003 in data 18/07/2003 di GEC SpA.

Procedo nella stima adottando il metodo comparativo. Il prezzo medio praticato in zona per magazzini/locali di deposito è pari ad € 500,00/mq che andrà applicato alla superficie commerciale. La superficie reale lorda, è pari a mq 387,17; ai fini del calcolo della superficie commerciale, viene ridotta proporzionalmente al 20% per i locali di sgombero adiacenti. Non si ritiene di apportare ulteriori riduzioni, vista la buona collocazione in zona centrale, lungo una delle strade principali con prossimità di esercizi commerciali e con possibilità di recupero.

Superficie Commerciale = **SC** = mq 216,28 + mq 170,89 x 20% = mq 250,458 = **mq 250**

Valore di stima = mq 250,00 X € 500,00/mq = **€ 125.000,00**

LOTTO N°3: in **FOSSANO**, due appezzamenti di terreno agricolo: **Foglio 101 n°188 e Foglio 100 n° 126** di superficie complessiva mq. 24.009, corrispondenti nell'antica misura agraria a 6 giornate e 30 tavole. I due appezzamenti presentano ottime caratteristiche di fertilità e sono adiacenti alla Strada del Negro.

Sul lotto 3 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: - **Trascrizione n° 2344 reg. Gen. 2983 in data 23.03.1999**, di verbale di pignoramento immobili rep. n°1/99 in data 20.03.99 del Tribunale di CUNEO. **Iscrizione n° 988/7526 Reg. Gen. in data 18/07/2003**, di ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, di complessivi €

93.243,40, atto Pubblico Amministrativo rep. 23/2003 in data 18/07/2003 di GEC SpA.

L'andamento dei prezzi di mercato di terreni agricoli nel territorio di Fossano è in rialzo, data la grande richiesta degli allevatori della zona. Ai primi due terreni oggetto di pignoramento può essere applicato il prezzo unitario di € 25.000,00/giornata piemontese, pertanto:

Valore di stima = mq 24.009 x € 25.000,00/mq 3.810 = € 157.539,37 che si arrotonda in **€ 157.500,00**

LOTTO N°4: in **FOSSANO**, appezzamento di terreno boschivo individuato al **Foglio 100 n°124** di 3.031 mq corrispondenti nell'antica misura agraria a 79 tavole. Si ritiene che l'appezzamento possa suscitare interesse sui proprietari confinanti e in particolare alla proprietà della cascina adiacente, che presenta fabbricati a ridosso del confine. Il terreno boschivo contiene alberi d'alto fusto ed è percorso lungo il confine da una strada campestre; presenta caratteristiche di minor pregio rispetto ai due precedenti.

Sul lotto 4 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: - **Trascrizione n° 2344 reg. Gen. 2983 in data 23.03.1999**, di verbale di pignoramento immobili rep. n°1/99 in data 20.03.99 del Tribunale di CUNEO. **Iscrizione n° 988/7526 Reg. Gen. in data 18/07/2003**, di ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, di complessivi € 93.243,40, atto Pubblico Amministrativo rep. 23/2003 in data 18/07/2003 di GEC SpA.

Il prezzo unitario medio sarà pari ad € 15.000,00/giornata piemontese, pertanto:

Valore di stima = mq 3.031 x € 15.000,00/mq 3.810,00 = € 11.933,07 che si arrotonda in **€ 12.000,00**

Quanto sopra si riferisce a completamento dell'incarico assunto.

CUNEO, 23 gennaio 2012.

Il ctu, Maddalena PECOLLO