

Esecuzione Immobiliare



Sede legale: Cuneo

Sede operativa: Cuneo

N. Gen. Rep. **132/2024**

Giudice dell'Esecuzione, Dr. R.MACRI

PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. PAOLA ISOARDI
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 679 - iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo - Cuneo
C.F. SRDPLA70D42H727B - P.Iva 02893700043

con studio in Saluzzo (Cuneo) PIAZZA CAVOUR 6 telefono: 017542048 - cellulare: 3358150187
email: isoardi.paola@gmail.com PEC: paola.isoardi@archiworldpec.it

Cuneo, li 30/01/2025

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Isoardi Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

promossa da



Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1.....	16
Lotto 2.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19



Lotto 1	19
Lotto 2	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15 piano 1.....	21



All'udienza del 30/10/2024, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T-1

DESCRIZIONE

Alloggio al piano primo inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 3 bagni, un terrazzo sul lato est ed un balcone, lato sud, oltre il vano scala di accesso dal piano terreno al piano primo

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:

- [REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

Strada comunale (via Artigiani), mapp.363, mapp.354, mapp.312

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1

Terrazza	30,00 mq	31,00 mq	0,15	4,65 mq	0,00 m	1
Scala accesso	11,00 mq	12,00 mq	,4	4,80 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				156,95 mq		

Appartamento al piano primo, collegato da scala interna a partire dal piano cortile

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	340	9		A2	2	5,5	164 mq	426,08 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione l'alloggio, con finiture anni '90.

E' stato rilevato un problema di perdita in una camera e nel bagno a soffitto verso il tetto piano sovrastante. Problematica ancora da risolvere.

Nella camera, lato ovest, sono evidenti fessurazioni orizzontali del muro interno che denotano un leggero movimento strutturale, che dovrà essere analizzato e se del caso si dovrà intervenire per limitare il danno.

PARTI COMUNI

Cortile interno di accesso al fabbricato. Accesso carraio da via Artigiani 15 in comune con l'attività produttiva e le altre ui all'interno del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in ca
 Esposizione: Nord / Est
 Altezza interna utile: 270
 Str. verticali: Pannelli prefabbricati in cls sandwich
 Solai: latero cemento armato
 Copertura: Piana
 Manto di copertura: impermeabilizzazione
 Pareti esterne ed interne: esterne finizione cemento, interno intonacato

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio (no taglio termico) e vetro doppio e persiane in alluminio.
Porte interne in legno e vetro

Scale: in ca rivestita in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp.elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gas metano autonoma (esclusiva dell'appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1997	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rocca Gianangelo	26/09/1997	70761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Reg Immobiliari Saluzzo	21/10/1997	6176	5005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Saluzzo il 21/09/2018

Reg. gen. 6419 - Reg. part. 777

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 216.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 11/10/2024

Reg. gen. 6903 - Reg. part. 5635

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

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 200/cad 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: 3.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G.C.: Variante Parziale 14

Approvata con D.C.C. n.31 del 05/08/2021

Zona di PRGC - P1

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO - P1 - (art. 17, punto I delle Nta)

ASTE GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

1. C.E. n.97/44/c del 16/10/1997: Ampliamento di fabbricato esistente ad uso artigianale e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione.

2. C.E. in variante n.98/05/v del 06/04/1998: Ampliamento di fabbricato esistente ad uso artigianale e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione.

3. Agibilità del 10/08/1998 prot.5490

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (fornito dalla CTU)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T

DESCRIZIONE

Alloggio al piano terreno inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 2 bagni.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/12/2024.

Custode delle chiavi: IVG CUNEO

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:

- 

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



CONFINI

Strada comunale (via Artigiani), mapp.363, mapp.354, mapp.312

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,70 m	T
Marciapie de	13,00 mq	13,00 mq	,25	3,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				123,25 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gr affato
	34	340	8		A2	2	5	116 mq	387,34 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione.

E' stato rilevato un problema di perdita del tetto piano sovrastante il piano primo. Problematica ancora da risolvere.

Nella camera, lato ovest, sono evidenti fessurazioni verticali del muro interno che denotano un leggero movimento strutturale, che dovrà essere analizzato e se del caso si dovrà intervenire per limitare il danno.

PARTI COMUNI

Cortile interno di accesso al fabbricato. Accesso carraio da via Artigiani 15 in comune con l'attività produttiva e le altre ui all'interno del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in ca

Esposizione: Nord / Est

Altezza interna utile: 270

Str. verticali: Pannelli prefabbricati in cls sandwich

Solai: latero cemento armato

Copertura: Piana

Manto di copertura: impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: esterne finizione cemento, interno intonacato

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio (no taglio termico) e vetro doppio e persiane in alluminio.

Porte interne in legno e vetro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp.elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con termisifoni in ghisa e caldaia a gas metano autonoma (esclusiva dell'appartamento)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1997	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rocca Gianangelo	26/09/1997	70761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Saluzzo	21/10/1997	6177	5006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Saluzzo il 21/09/2018
Reg. gen. 6419 - Reg. part. 777

Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 11/10/2024
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 5635
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

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 200 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

P.R.G.C.: Variante Parziale 14

Approvata con D.C.C. n.31 del 05/08/2021

Zona di PRGC - P1

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO - P1 - (art. 17, punto I delle Nta)

REGOLARITÀ EDILIZIA

1. C.E. n.97/44/c del 16/10/1997: Ampliamento di fabbricato esistente ad uso artigianale e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione.

2. C.E. in variante n.98/05/v del 06/04/1998: Ampliamento di fabbricato esistente ad uso artigianale e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione.

3. Agibilità del 10/08/1998 prot.5490

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione



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, 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 agli immobili oggetto della stima.

Sono stati creati due lotti, in quanto sono due ui distinte, con accesso indipendente. In comune rimane il cortile di accesso al piano terreno.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T-1
 Alloggio al piano primo inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 3 bagni, un terrazzo sul lato est ed un balcone, lato sud, oltre il vano scala di accesso dal piano terreno al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 340, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 172.645,00

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, 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 agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T	156,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 172.645,00	100,00%	€ 172.645,00
Valore di stima:					€ 172.645,00

Valore di stima: € 172.645,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Altro: localizzazione in area artigianale-industriale	20,00	%

Valore finale di stima: € 112.219,25

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T
 Alloggio al piano terreno inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 2 bagni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 340, Sub. 8, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 129.412,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15	123,25 mq	1.050,00 €/mq	€ 129.412,50	100,00%	€ 129.412,50
Valore di stima:					€ 129.412,50

Valore di stima: € 129.412,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Altro: localizzazione in area impropria	20,00	%

Valore finale di stima: € 84.118,13

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 30/01/2025

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
- ✓ allegato D: APE – Attestati di prestazione energetiche
- Schema allegato riassuntivo A

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano T-1

Alloggio al piano primo inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 3 bagni, un terrazzo sul lato est ed un balcone, lato sud, oltre il vano scala di accesso dal piano terreno al piano primo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 340, Sub. 9, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: P.R.G.C.: Variante Parziale 14 Approvata con D.C.C. n.31 del 05/08/2021 Zona di PRGC - P1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO - P1 - (art. 17, punto I delle Nta)

Prezzo base d'asta: € 112.219,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Artigiani 15, piano 1

Alloggio al piano terreno inserito in zona artigianale a servizio dell'attività stessa, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere e n. 2 bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 340, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: P.R.G.C.: Variante Parziale 14 Approvata con D.C.C. n.31 del 05/08/2021 Zona di PRGC - P1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO - P1 - (art. 17, punto I delle Nta)

Prezzo base d'asta: € 84.118,13



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - VIA ARTIGIANI 15, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Saluzzo il 21/09/2018
Reg. gen. 6419 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 216.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 11/10/2024
Reg. gen. 6903 - Reg. part. 5635
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Saluzzo il 21/09/2018

Reg. gen. 6419 - Reg. part. 777

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 216.000,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 11/10/2024

Reg. gen. 6903 - Reg. part. 5635

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

