

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.865,10	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 30/01/2026, il sottoscritto Geom. Giletta Maurizio, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email gilettamaurizio@gmail.com, PEC maurizio.giletta@geopec.it, Tel. 0175 46326, Fax 0175 496022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.593459; 7.482999)

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale (pratiche edilizie di riferimento tra gli anni 2003 e 2011). L'edificio nel suo complesso si eleva a 4 piani fuori terra (oltre piano sottotetto) ed è sito in zona semicentrale dell'abitato di Verzuolo, prospiciente la strada pubblica S.P. n° 589 / Corso Re Umberto.

L'appartamento in esame presenta ingresso dal vano scala (scala A - servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che la proprietà in capo all'esecutato è pervenuta in forza di sentenza traslativa (atto dell'Autorità Giudiziaria - ex Tribunale di Saluzzo) del 07/10/2011 al repertorio n° 3307. In precedenza, risulta l'acquisto da parte dell'impresa che ha realizzato la ristrutturazione completa dell'edificio con atto di compravendita in data 03/06/2003 al repertorio n° 42822.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risultante dal certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Verzuolo in data 25/02/2026 (che si allega alla presente), l'esecutato risulta di stato libero, iscritto nella famiglia anagrafica unipersonale al solo proprio nome, ed iscritto all'indirizzo di residenza: CORSO RE UMBERTO N. 212 - scala A, del Comune di Verzuolo.

CONFINI

Quanto all'edificio nel suo complesso, ivi ricomprensente il bene di cui trattasi - catastalmente identificato dalla particella 296 di foglio 20 del comune di Verzuolo - è posto tra le coerenze: strada provinciale n° 589 - Corso Re Umberto, strada comunale di Via Villanovetta, Bedale del Molino, e le particelle catastali nn° 293/295/447 del medesimo foglio 20.

Quanto all'appartamento in esame - al piano terzo (quarto fuori terra) dello stabile predetto - è posto tre le coerenze: vano scala comune, u.i.u. attualmente identificate alle particelle nn° 97 e 99 del medesimo foglio 20, vuoto su Corso Re Umberto e vuoto su Bedale del Molino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono site in area semicentrale al centro urbano di Verzuolo, ricadenti nel

perimetro del centro abitato.

L'appartamento in esame è stato interessato dal punto di vista edilizio (come l'intero edificio nel suo insieme) dall'intervento di ristrutturazione con cambio destinazione d'uso ai fini residenziali, con riferimento alle pratiche edilizie (che si allegano all presente) intercorse tra gli anni 2003 e 2011.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2005 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 296, Sub. 100 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 07/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 296, Sub. 100 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 296, Sub. 100 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 247,90 Piano 3

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

A completamento delle indicazioni sopra riportate, si segnala che la variazione del 09/11/2015 è relativa al solo inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	296	100		A2	2	4 vani	89 mq	247,9 €	3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

20	296								
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria attualmente agli atti catastali come rappresentata e lo stato dei luoghi.

Si precisa che nella planimetria catastale risulta mancante l'indicazione grafica dei due piccoli balconi (di modeste dimensioni) prospicienti le due portefinestre esistenti - una per ciascuna delle due camere da letto. Si ritiene in ogni caso di non procedersi con la disposizione dell'aggiornamento catastale per non aggravare i costi della procedura e per ininfluenza catastale significativa, ovvero per incidenza non rilevante sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Per quanto risultante dagli atti della procedura e dalle certificazioni anagrafiche allegate alla presente, l'esecutato risulta attualmente residente in comune di Verzuolo al CORSO RE UMBERTO n° 212 - scala A - ovvero nell'u.i.u. qui in esame costituente il bene pignorato.

PATTI

Il bene in esame (appartamento) risulta all'attualità occupato dall'esecutato stesso. Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione/conservazione ed in idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato.

Si rileva che, soprattutto nella zona notte, sono presenti segni di umidità causati presumibilmente da condensa (muffa su pareti/angoli), richiedenti interventi mirati di diagnosi strumentale e risanamento.

Si segnala inoltre la necessità all'occorrenza degli interventi di consueta manutenzione ordinaria edilizia e di mantenimento in efficienza degli impianti esistenti.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in contesto condominiale, ed avente parti comuni con altre unità immobiliari. In dettaglio trattasi delle parti comuni definite dall'art. 1117 del Codice Civile, dell'area scoperta e le pertinenze comuni interne al fabbricato (vano scala, ascensore, corridoi e pianerottoli, ecc.) in comunione a tutti i comproprietari e/o condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù formalizzate e gravanti sul bene pignorato, ad esclusione di quanto rilevato al precedente paragrafo "parti comuni" e per tutti i relativi diritti, usi, passaggi, fissi ed infissi, attinenze, dipendenze e pertinenze, con la comunione di tutte le parti dell'edificio in cui è ubicata dalla legge e dal regolamento di condominio considerate comuni, indivisibili e separatamente inalienabili, salvo diverso titolo, nonché con tutti i diritti acquistati a qualsiasi titolo dalla proprietà attuale e/o suoi danti causa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, pertanto agibile.

Gli impianti si presentano funzionali.

DETTAGLIO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

- *] fondazioni: non rilevabile;
- *] struttura portante verticale: in parte muratura portante / in parte pilastri di cemento armato (condizioni buone);
- *] copertura: tetto con orditura lignea e manto di copertura in coppi di laterizio (condizioni buone);
- *] pareti interne: mattoni con intonacatura e tinteggiatura (condizioni buone);
- *] pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica e/o grès porcellanato (condizioni buone);
- *] infissi esterni: ante al battente in legno con vetrate doppie (condizioni buone);
- *] infissi interni: ante al battente tamburate in legno (condizioni buone);
- *] impianto elettrico: sottotraccia a 220 V (condizioni buone);
- *] impianto idrico: acqua potabile derivante da allaccio all'acquedotto comunale;
- *] impianto fognario: allaccio alla fognatura pubblica;
- *] impianto termico: autonomo, climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria generate da caldaia a gas naturale (metano) posta entro lo spazio riscaldato, erogazione del calore con radiatori posti sulle pareti esterne;
- *] pertinenze esclusive: nessuna;
- *] dotazioni comuni/condominiali: vano scala interno al fabbricato con ascensore, di accesso alle varie unità immobiliari private.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato/debitore (pieno proprietario), di stato civile libero in quanto celibe e pertanto unico componente della propria famiglia anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2003 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BONANNO Carlo di Saluzzo	03/06/2003	42822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO	13/06/2003	4153	3044
		Registrazione			
Dal 07/10/2011 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sentenza traslativa giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Saluzzo	07/10/2011	3307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO	24/01/2013	694	504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati di cui al presente paragrafo sono stati desunti dalla visura catastale storica per immobile e dai certificati ipotecari dei titoli di provenienza suindicati, riferiti al bene in esame.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale CUNEO - Servizio Pubblicità aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario

Iscritto a Cuneo il 17/01/2018

Reg. gen. 377 - Reg. part. 40

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.500,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 14/12/2017

N° repertorio: 1866

Note: A margine della presente iscrizione si precisa che si ingiunge all'esecutato di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, la somma di euro 73.500,00 oltre interessi e spese di procedura, spese varie esuccessive; inoltre si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erette od erigibili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 23/12/2025

Reg. gen. 9232 - Reg. part. 7444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 06/11/2025, repertorio n° 4175, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. A margine della presente trascrizione si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di proprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni, comprese le costruzioni erette o erigende. Si precisa inoltre che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 85.289,25 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione sia dell'iscrizione che della trascrizione come sopra elencate 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:

- 1 ipoteca giudiziale = € 500,00 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo;

- 1 pignoramento immobiliare = € 200,00 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo.

Per un ammontante totale determinato in € 888,00.

L'importo qui determinato è riferito alle basi imponibili delle formalità tutte all'attualità, evindenziando che, trattandosi di esecuzione immobiliare - ai sensi dell'art. 44 del DPR 26/04/1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente per il comune di Verzuolo, classifica l'immobile in Area Normativa "RE - zona residenziale esistente 04RE01" la cui edificabilità è regolata dall'art. 16 delle N.T.A. - Art.16, Tab.RE. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

L'area in esame ricade inoltre in Area Normativa "FAU - zone funzionali ambientali per ambiti urbani e pedonali" la cui edificabilità è regolata dall'art. 28 delle N.T.A. - Art.28, Tab.FA1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

In termini di compatibilità geologico tecnica, il sito è ricompreso nella "Classe III". Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate nei propri elaborati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verzuolo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e/o rilasciate:

- * Pratica edilizia n° 4249 del 29/01/2003 - Permesso di costruire n° 13 del 24/09/2003] per la ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ai fini abitativi;
- * Pratica edilizia n° 4249/bis del 27/02/2004 - Permesso di costruire n° 67 del 31/05/2004] per variante al Permesso di costruire n° 13/2003;
- * Pratica edilizia n° 903 del 01/03/2005 - Denuncia di Inizio Attività assunta al protocollo n° 2752 in data 01/03/2005] per variante al Permesso di costruire n° 13/2003 ed al Permesso di costruire n° 67/2004;
- * Pratica edilizia n° 4249/ter - Domanda di Concessione edilizia assunta al protocollo n° 2763 in data 19/07/2006] per variante in corso d'opera al Permesso di costruire 13/2003, al Permesso di costruire 67/2004 ed alla DIA 903/2005;
- * Pratica edilizia n° 4249/quater del 07/05/2007 - Permesso di costruire in sanatoria n° 460 del 20/01/2009] per variante in sanatoria al Permesso di costruire 67/2004 ed alla DIA 903/2005, relativa alla ristrutturazione

con mutamento della d'uso, recupero sottotetto ai fini abitativi e fiscalizzazione del volume sottofalda dell'edificio "ex Mulino Sandri";

* Pratica edilizia n° 1410 del 11/12/2009 - Denuncia di Inizio Attività assunta al protocollo n° 14849 in data 11/12/2009] per realizzazione di n° 2 canne fumarie, installazione di tenda da sole, demolizione muri di chiusura vano ascensore al piano locali sottofalda (lotto nord e lotto centrale), spostamento del portone di accesso carraio ed inserimento nuovi velux;

* proroga ultimazione lavori fino al 20/07/2011] relativamente alla variante in sanatoria al Permesso di costruire 460/2009 - pratica edilizia 4249/quater del 07/05/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, non emergono difformità significative.

Si rileva che in alcune planimetrie a corredo delle varie pratiche edilizie suelencate, la zona giorno è raffigurata con parete divisoria e porta scorrevole per separare gli ambienti ingresso/soggiorno e cucina, mentre in altre planimetrie la medesima separazione ambienti non è stata raffigurata oppure è raffigurata con linee-marcature di cancellazione/depennamento. In ogni caso si ritiene non incidente ovvero non rilevante ai fini urbanistico-edilizi.

Si precisa inoltre che negli elaborati grafici progettuali a corredo delle pratiche edilizie sono correttamente rappresentati i due balconcini afferenti le due camere da letto (per quanto precisato negli altri paragrafi, mancanti nella planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa costituente il bene in esame).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 515,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.050,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'analisi effettuata dallo scrivente presso l'Amministratore del Condominio, è emerso quanto segue:

- *] l'importo totale - a debito - di gestione annualità 2025, per come risultante dal "CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2025", ammonta ad € 515,34;
- *] l'importo totale di gestione - a debito - per gli esercizi precedenti all'annualità 2025, per come risultante dal "CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2025", ammonta ad € 2.266,96;
- *] l'importo totale a debito in capo all'esecutato, al 31/12/2025, per come risultante dal "CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2025", ammonta ad € 2.782,30;
- *] ai suddetti importi si aggiungono le spese di competenza per l'annualità in corso (2026), non ancora determinate.

A tutt'oggi i suddetti importi non sono stati corrisposti.

Nella stima del bene qui in esame, lo scrivente considera l'importo a debito in capo all'esecutato - all'attualità - applicando un arrotondamento pari ad € 3.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 3
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale (pratiche edilizie di riferimento tra gli anni 2003 e 2011). L'edificio nel suo complesso si eleva a 4 piani fuori terra (oltre piano sottotetto) ed è sito in zona semicentrale dell'abitato di Verzuolo, prospiciente la strada pubblica S.P. n° 589 / Corso Re Umberto. L'appartamento in esame presenta ingresso dal vano scala (scala A - servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 296, Sub. 100, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 296
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.858,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 3	90,78 mq	1.100,00 €/mq	€ 99.858,00	100,00%	€ 99.858,00
Valore di stima:					€ 99.858,00

Valore di stima: € 99.858,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Spese condominiali insolute	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 91.865,10

Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile. Il valore di stima come indicato nel precedente paragrafo tiene conto che l'unità immobiliare in esame venga venduta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle ev. verifiche di sanabilità e/o procedure catastali delle difformità riscontrate sugli immobili e/o oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove indicate e quantificate), pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di 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 di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato 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. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giletta Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazioni anagrafiche (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PRGC - NTA
- ✓ N° 5 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE) attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 21/04/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 3
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale (pratiche edilizie di riferimento tra gli anni 2003 e 2011). L'edificio nel suo complesso si eleva a 4 piani fuori terra (oltre piano sottotetto) ed è sito in zona semicentrale dell'abitato di Verzuolo, prospiciente la strada pubblica S.P. n° 589 / Corso Re Umberto. L'appartamento in esame presenta ingresso dal vano scala (scala A - servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 296, Sub. 100, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 296

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente per il comune di Verzuolo, classifica l'immobile in Area Normativa "RE - zona residenziale esistente 04RE01" la cui edificabilità è regolata dall'art. 16 delle N.T.A. - Art.16, Tab.RE. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. L'area in esame ricade inoltre in Area Normativa "FAU - zone funzionali ambientali per ambiti urbani e pedonali" la cui edificabilità è regolata dall'art. 28 delle N.T.A. - Art.28, Tab.FA1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali. In termini di compatibilità geologico tecnica, il sito è ricompreso nella "Classe III". Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate nei propri elaborati.

Prezzo base d'asta: € 91.865,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.865,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Verzuolo (CN) - Corso Re Umberto, 212, scala A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 296, Sub. 100, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 296	Superficie	90,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione/conservazione ed in idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato. Si rileva che, soprattutto nella zona notte, sono presenti segni di umidità causati presumibilmente da condensa (muffa su pareti/angoli), richiedenti interventi mirati di diagnosi strumentale e risanamento. Si segnala inoltre la necessità all'occorrenza degli interventi di consueta manutenzione ordinaria edilizia e di mantenimento in efficienza degli impianti esistenti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarto fuori terra) di uno stabile di remota edificazione originariamente ad uso non residenziale (ex Mulino Sandri), poi oggetto di ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso a residenziale (pratiche edilizie di riferimento tra gli anni 2003 e 2011). L'edificio nel suo complesso si eleva a 4 piani fuori terra (oltre piano sottotetto) ed è sito in zona semicentrale dell'abitato di Verzuolo, prospiciente la strada pubblica S.P. n° 589 / Corso Re Umberto. L'appartamento in esame presenta ingresso dal vano scala (scala A - servita anche da ascensore) ed è composto di ingresso in zona giorno (vano unico cucina-soggiorno), due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono inoltre presenti due piccoli balconcini annessi alle portefinestre di ciascuna delle due camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato/debitore (pieno proprietario), di stato civile libero in quanto celibe e pertanto unico componente della propria famiglia anagrafica.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo - Atto Giudiziario

Iscritto a Cuneo il 17/01/2018

Reg. gen. 377 - Reg. part. 40

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.500,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 14/12/2017

N° repertorio: 1866

Note: A margine della presente iscrizione si precisa che si ingiunge all'esecutato di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, la somma di euro 73.500,00 oltre interessi e spese di procedura, spese varie esuccessive; inoltre si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erette od erigibili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 23/12/2025

Reg. gen. 9232 - Reg. part. 7444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 06/11/2025, repertorio n° 4175, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. A margine della presente trascrizione si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di proprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni, comprese le costruzioni erette o erigende. Si precisa inoltre che il credito per il quale si procede ammonta ad euro 85.289,25 oltre interessi, spese, oneri ed accessori come indicati in precetto.