
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garavagno Livio, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 14/11/2024, il sottoscritto Geom. Garavagno Livio, con studio in Vittorio Veneto, 2 - 12081 - Beinette (CN), email livio.garavagno@gem.it; livio.garavagno@gmail.com, PEC livio.garavagno@geopec.it, Tel. 329 23 51 509, Fax 0171 384 055, 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 Cuneo (CN) - Via Felice Bertolino n. 12, piano S-T

Alloggio di civile abitazione al piano terreno con cantina di pertinenza al piano primo sotterraneo, catastalmente identificato al Foglio 83 n. 532 sub 3, già n. 224 sub 3, facente parte di fabbricato condominiale di maggiore consistenza denominato Condominio "Rione Gramsci". L'immobile è situato in zona residenziale con presenza di parcheggi pubblici e privati e di servizi.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito originariamente in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Felice Bertolino n. 12, piano S-T

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I soggetti sopra indicati sono in stato libero.

CONFINI

L'immobile confina: con l'alloggio n. 532 sub 2, cortile condominiale a due lati, vano scala condominiale ed altro alloggio;

cantina: con il terrapieno ad un lato, vano scala condominiale, corridoio cantine, altra cantina pertinenziale ad alloggio n. 532 sub 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	Terreno
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,40	1,68 mq	3,00 m	Terreno
Cantina	7,60 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	4,00 m	Primo sotterraneo
Totale superficie convenzionale:				58,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il balcone risulta attualmente trasformato in veranda tramite struttura di tamponamento in profilato di ferro e vetri di vecchia posa, montata sul lato cortile del balcone stesso. Tuttavia l'opera risulta non autorizzata e soggetta pertanto a demolizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	532	3	1	A4	4	3,5	55 mq	126,53 €	S-T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'identificativo catastale originario n. 224 sub 3 del Foglio 83, anche presente nelle note di trascrizione e nella certificazione catastale storica, risulta attualmente variato nel n. 532 sub 3 del Foglio 83, costituito dalla soppressione della particella del Catasto Fabbricati n. 224 sub 3 del Foglio 83 per allineamento mape.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio e la cantina di pertinenza risultano in discreto stato di manutenzione, con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari (scala, atrio, corridoi). In particolare il fabbricato si compone di n. 1 scala con relativo atrio. L'immobile oggetto di pignoramento ha diritto a tutte le pertinenze e ragioni di comproprietà che ad esso competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni dell'immobile sopra descritto. In particolare l'immobile ha diritto all'uso del cortile comune individuato al Foglio 83 n. 530.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni (del fabbricato condominiale): Cemento armato in opera e muratura di mattoni pieni (in buono stato). Esposizione (dell' U.I.U.): libera su due lati, con affaccio sul cortile condominiale, facciata principale esposta a sud-ovest. Altezza interna utile: 3,00 metri. Str. verticali (del fabbricato condominiale): cemento armato in opera, murature di tamponamento in laterizio (in buono stato). Solai (del fabbricato condominiale): laterocemento (in buono stato). Copertura (del fabbricato condominiale): a falde in laterocemento (in buono stato). Manto di copertura (del fabbricato condominiale): tegole marsigliesi in laterizio (in buono stato). Pareti esterne: tamponamenti a cassavuota, intonacate e tinteggiate. Pareti interne: intonacate e tinteggiate con parti rivestite in piastrelle di ceramica (in discreto stato). Pavimentazione interna: laminato simil legno (in buono stato). Pavimentazione veranda: piastrelle in gres porcellanato (in buono stato). Infissi interni ed esterni: infissi esterni in legno con vetro a singola lastra ed in alluminio (in discreto stato, ma con basse prestazioni termiche), dotato di avvolgibili in legno in cattivo stato di manutenzione; porte interne in legno con vetri satinati di vecchia fattura. Scala (del fabbricato condominiale): comune a più alloggi, in C.A. rivestita in marmo (in buono stato). Impianti tecnologici: impianto citofonico condominiale; impianto antenna Tv centralizzato; impianto elettrico sottotraccia; collegamento all'impianto idrico/fognario del fabbricato; impianto termico autonomo alimentato a gas metano con diffusione mediante radiatori ad elementi in alluminio senza valvole termostatiche e produzione di acqua calda sanitaria (funzionante). L'immobile non è dotato di terreno esclusivo. L'immobile non è dotato di posto auto. L'immobile condominiale non è dotato di ascensore. L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1997 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BOLLATI Franco	27/06/1997	155717	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AdE Cuneo	28/07/1997	6637	5384	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/08/2007 al 05/10/2007	**** Omissis ****	 Rettifica di atto 				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Noato MARENGO Paolo	02/08/2007	16322	1846	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AdE Cuneo	11/08/2007	9235	6646	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/10/2007 al 29/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio MARENGO Paolo	05/10/2007	16484	1974	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AdE Cuneo	06/10/2007	10675	7647	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 06/10/2007
Reg. gen. 10676 - Reg. part. 1710
Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio MARENCO Paolo
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 16485
N° raccolta: 1975

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 05/11/2024
Reg. gen. 10235 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito urbanisticamente in zona "TC2b - Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali", normata dall'Art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC del Comune di Cuneo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito a partire dal 1955 con il rilascio di pratica edilizia n. 137/1955 per la costruzione di quattro fabbricati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) è in corso di predisposizione e verrà allegato prima della pubblicazione del bando di vendita da parte del professionista delegato.

Relativamente all'immobile abitativo n. 532 sub 3 non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti autorizzativi. In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i provvedimenti autorizzativi rilasciati, relativamente all'unità immobiliare in oggetto emergono le seguenti difformità:

- realizzazione di veranda mediante il tamponamento del balcone con struttura in ferro smaltato e vetri (lato cortile).

La realizzazione di tali opere si presume sia stata effettuata tra il 1962 ed il 1985, come risultante dalla planimetria catastale storica e dall'ultima planimetria catastale agli atti.

Accertato lo stato manutentivo attuale dell'immobile e la scarsa qualità dell'opera realizzata lo scrivente ritiene di considerare l'opera non sanabile e pertanto da demolire con un corrispondente costo stimato in €. 1.500,00, che verrà pertanto detratto dal valore di stima.

Lo scrivente precisa che detti importi sono stimati in termini indicativi e dovranno pertanto essere accertati e quantificati in sede di intervento di demolizione.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato nei 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

Sono in corso di acquisizione presso l'amministratore del condominio "Rione Gramsci" i dati specifici relativi all'importo medio annuo delle spese condominiali ed agli importi a debito delle spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima (indicativamente pari a circa €. 2.500,00), oltre agli ultimi bilanci consuntivi e preventivi ed alle ulteriori spese straordinarie già deliberate.

Sarà cura dello scrivente aggiornare ed integrare tali dati prima del bando di gara.

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 Cuneo (CN) - Via Felice Bertolino n. 12, piano S-T Alloggio di civile abitazione al piano terreno con cantina di pertinenza al piano primo sotterraneo, catastalmente identificato al Foglio 83 n. 532 sub 3, già n. 224 sub 3, facente parte di fabbricato condominiale di maggiore consistenza denominato Condominio "Rione Gramsci". L'immobile è situato

in zona residenziale con presenza di parcheggi pubblici e privati e di servizi. L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito originariamente in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 532, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 52.272,00

La valutazione degli immobili in oggetto, finalizzata alla ricerca del più probabile valore dei beni, dovrebbe essere basata sulla ricerca del più probabile valore venale di beni consimili con riferimento alle quotazioni attuali correnti nell'ambito della zona di appartenenza degli stessi, mediante il metodo di stima comparativa monoparametrica. L'applicazione del cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima, a parere dello scrivente, non trova applicazione nel caso specifico, in quanto non sono stati individuati immobili di tipo residenziale (alloggi di tipologia A/4) con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, nel Comune di Cuneo; sono stati altresì individuati ulteriori immobili con caratteristiche simili "oggetto di prezzi reali di compravendita" (fonte Agenzia delle Entrate di Cuneo) in altri complessi condominiali ubicati nella stessa zona urbanistica (300-500 metri) aventi caratteristiche simili o il più simili possibili con il soggetto di stima. Non si sono rilevati ulteriori dati oggettivi di scambi o compravendite avvenuti recentemente (uno - due anni) tali da consentire un riscontro attendibile dei prezzi di mercato, se non con riferimento in via residuale ai cosiddetti "asking price" o "prezzi di offerta", con tutte le riserve che comporta l'affidamento a dati di questo tipo. Nel caso specifico, si tratta di appartamenti di edilizia economico-popolare di media qualità, spesso da ristrutturare totalmente, di edificazione risalente al periodo 1950-1960, che tuttavia rivestono un certo interesse commerciale nella zona residenziale in cui sono inseriti. Il valore medio di mercato è stato pertanto attribuito dallo scrivente sulla base di una sintesi estimativa basata sull'analisi delle caratteristiche degli immobili "comparabili" (immobili oggetto di prezzi reali di compravendita) con il soggetto della stima, sulla scorta di ulteriori dati del mercato immobiliare effettuate con riferimento ad immobili collocati nella medesima zona urbanistica, edificati nella stessa epoca degli immobili in oggetto e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Tali dati, relativi al valore medio di mercato, sono stati altresì ricavati nella zona mediante sondaggio diretto presso imprese costruttrici, professionisti ed agenzie immobiliari, ed ulteriormente confrontati con i dati statistici ricavabili dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per la Provincia di Cuneo - Comune di Cuneo e dai dati riscontrabili nei borsini immobiliari pubblicati in rete. La valutazione è basata sullo stato attuale degli immobili, tenendo conto della loro vetustà, fruibilità, del loro stato di manutenzione, dell'effettiva consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre all'incidenza di eventuali irregolarità edilizie da sanare. La superficie delle unità immobiliari è calcolata secondo gli usi locali e cioè compresi i muri perimetrali esterni per l'intero spessore o per metà spessore se in comunione e, se presenti, un quarto dei balconi (25%), un quinto di cantine e solai (20%), oltre al 10% delle eventuali aree verdi o aree ad altra destinazione di uso esclusivo. Le superfici dei locali sono desunte dalle planimetrie catastali, confrontate e verificate con lo stato attuale degli immobili. La valutazione deve comunque intendersi riferita all'immobile nel suo insieme "a corpo" e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Felice	58,08 mq	900,00 €/mq	€ 52.272,00	100,00%	€ 52.272,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bertolino n. 12, piano S-T				
				Valore di stima: € 52.272,00

Valore di stima: € 52.272,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Vizi occulti	5,00	%
Costo di demolizione della veranda	1800,00	€

Valore finale di stima: € 42.631,20

Arrotondato per difetto a **€ 42.000,00 (euro quarantaquattromila).**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il balcone indicato nella planimetria catastale è stato trasformato in veranda senza il rilascio di regolare autorizzazione e pertanto dovrà essere ripristinato allo stato originario, previa demolizione della tamponatura in profilato di ferro e vetro.

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.

Beinette, li 03/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Garavagno Livio



[Handwritten signature]

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Visure catastali
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 3 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Visure ipotecarie - Formalità pregiudizievoli
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Estratto PRGC Comune di Cuneo
- ✓ Ortofoto - Allegato 7 - Ortofoto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Felice Bertolino n. 12, piano S-T Alloggio di civile abitazione al piano terreno con cantina di pertinenza al piano primo sotterraneo, catastalmente identificato al Foglio 83 n. 532 sub 3, già n. 224 sub 3, facente parte di fabbricato condominiale di maggiore consistenza denominato Condominio "Rione Gramsci". L'immobile è situato in zona residenziale con presenza di parcheggi pubblici e privati e di servizi. L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito originariamente in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 532, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito urbanisticamente in zona "TC2b - Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali", normata dall'Art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC del Comune di Cuneo.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - Via Felice Bertolino n. 12, piano S-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 532, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	58,08 mq
Stato conservativo:	L'alloggio e la cantina di pertinenza risultano in discreto stato di manutenzione, con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Alloggio di civile abitazione al piano terreno con cantina di pertinenza al piano primo sotterraneo, catastalmente identificato al Foglio 83 n. 532 sub 3, già n. 224 sub 3, facente parte di fabbricato condominiale di maggiore consistenza denominato Condominio "Rione Gramsci". L'immobile è situato in zona residenziale con presenza di parcheggi pubblici e privati e di servizi. L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito originariamente in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 06/10/2007
Reg. gen. 10676 - Reg. part. 1710
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio MARENGO Paolo
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 16485
N° raccolta: 1975

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 05/11/2024
Reg. gen. 10235 - Reg. part. 8504
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura