

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aimo Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 5 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3..... | 5 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 6 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 6 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 6 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 6 |
| Titolarità | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 7 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 8 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 8 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 9 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 9 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 10 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 10 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 11 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 11 |



| | |
|--|----|
| Precisazioni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Patti | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 12 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 13 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 14 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 14 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 14 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 14 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 15 |
| Provenienze Ventennali | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 15 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 16 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 17 |



| | |
|--|----|
| Formalità pregiudizievoli | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 18 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 18 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 19 |
| Normativa urbanistica | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 19 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 19 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 19 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 19 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 20 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 22 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 22 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 22 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 22 |
| Stima / Formazione lotti..... | 22 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Lotto Unico | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E. | 27 |
| Lotto Unico | 27 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 29 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 29 |
| Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 29 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 29 |



All'udienza del 06/12/2024, il sottoscritto Arch. Aimo Federica, con studio in Vicolo del Moro, 2 - 12084 - Mondovì (CN), email federica.aimo@gmail.com, PEC federica.aimo@archiworldpec.it, Tel. 338 4819998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case.

L'alloggio si estende al piano secondo, con accesso dal vano scala comune condominiale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto e tre balconi. Accessorio dell'unità abitativa è la cantina sita al piano interrato, unico locale.

Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti.

La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune.

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

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.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Trattasi di cellura / soffitta all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case.

La soffitta è composta da due locali direttamente comunicanti tra loro con accesso dal vano scala condominiale.

Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti.

La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune.

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



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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Trattasi di posto auto all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'area adibita a posto auto ha accesso da area di manovra condominiale sita al piano interrato.

Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti.

La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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)

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3



Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina a nord con il mappale 209 del medesimo foglio (proprietà #SOC ACCOM SEMPLICE VIARA GEOM ANTONIO E C CON SEDE IN ROCCA DE BALDI#), ad est con i mappali 202 (condominio con più proprietà) e 391 (proprietà #Petrone Maria#) del medesimo foglio, a sud con i mappali 196 (proprietà #Librandi Norberto e Tacchino Patrizia) e 249 (condominio con più proprietà) del medesimo foglio e ad ovest con il mappale 402 (proprietà #Revelli Claudia#) del medesimo foglio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina a nord con il mappale 209 del medesimo foglio (proprietà #SOC ACCOM SEMPLICE VIARA GEOM ANTONIO E C CON SEDE IN ROCCA DE BALDI#), ad est con i mappali 202 (condominio con più proprietà) e 391 (proprietà #Petrone Maria#) del medesimo foglio, a sud con i mappali 196 (proprietà #Librandi Norberto e Tacchino Patrizia) e 249 (condominio con più proprietà) del medesimo foglio e ad ovest con il mappale 402 (proprietà #Revelli Claudia#) del medesimo foglio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina a nord con il mappale 209 del medesimo foglio (proprietà #SOC ACCOM SEMPLICE VIARA GEOM ANTONIO E C CON SEDE IN ROCCA DE BALDI#), ad est con i mappali 202 (condominio con più proprietà) e 391 (proprietà #Petrone Maria#) del medesimo foglio, a sud con i mappali 196 (proprietà #Librandi Norberto e Tacchino Patrizia) e 249 (condominio con più proprietà) del medesimo foglio e ad ovest con il mappale 402 (proprietà #Revelli Claudia#) del medesimo foglio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 41,95 mq | 50,20 mq | 1 | 50,20 mq | 2,60 m | 2 |
| Balcone scoperto | 8,50 mq | 8,50 mq | 0,25 | 2,13 mq | 0,00 m | 2 |
| Cantina | 3,30 mq | 4,00 mq | 0,20 | 0,80 mq | 2,60 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 53,13 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 53,13 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Soffitta | 16,00 mq | 18,00 mq | 0,20 | 3,60 mq | 1,80 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto coperto | 10,00 mq | 10,00 mq | 1 | 10,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------------|--|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | *** Omissis *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano S1-2 |
| Dal 13/02/2024 al 06/06/2025 | *** Omissis *** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano S1-2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 20,66 Piano 3 |
| Dal 13/02/2024 al 06/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 mq Rendita € 20,66 Piano 3 |
| Dal 06/05/2025 al 06/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 395, Sub. 16 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 13,94 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano S1 |
| Dal 13/02/2024 al 06/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 398, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Rendita € 10,33 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |
| | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|---|--|----|---|--------|---|----------|------|--|
| 10 | 398 | 9 | | A2 | 3 | 3 vani | e | 154,94 € | S1-2 | |
|----|-----|---|--|----|---|--------|---|----------|------|--|

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 395 | 16 | | C2 | 1 | 18 mq | | 13,94 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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

E' stata redatta variazione catastale per l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi. Le due soffitte autonome sono state unite tramite la chiusura di un accesso dal vano scala condominiale e sono state collegate internamente con la demolizione di un tratto di tramezzo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 398 | 13 | | C6 | 3 | 10 mq | | 10,33 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità abitativa risulta essere occupata dal Sig. #Danese Pietro, padre dell'esecutato#.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità accessoria risulta essere occupata dal Sig. #Danese Pietro, padre dell'esecutato#.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità accessoria risulta essere occupata dal Sig. #Danese Pietro, padre dell'esecutato#.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune condominiale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare ha accesso dal vano scala condominiale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare ha accesso dall'area di manovra condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare pignorata è all'interno di un condominio con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Esternamente, alcuni tratti presentano rivestimento in pietra. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e un manto di copertura in tegole di laterizio in buone condizioni di manutenzione. I balconi hanno struttura in cemento armato e ringhiere in ferro a disegno verticale.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento. Internamente l'appartamento, è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le porte interne e il portoncino di ingresso sono in legno. L'impianto di riscaldamento è condominiale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare pignorata è all'interno di un condominio con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Esternamente, alcuni tratti presentano rivestimento in pietra. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e un manto di copertura in tegole di laterizio in buone condizioni di manutenzione. I balconi hanno struttura in cemento armato e ringhiere in ferro a disegno verticale.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento. Internamente la soffitta è dotata di pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le porte interne e il portoncino di ingresso sono in legno.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'unità immobiliare pignorata è all'interno di un condominio con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Esternamente, alcuni tratti presentano rivestimento in pietra. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e un manto di copertura in tegole di laterizio in buone condizioni di manutenzione. I balconi hanno struttura in cemento armato e ringhiere in ferro a disegno verticale.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento. Il posto auto presenta pavimentazione in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/07/2017
- Scadenza contratto: 17/07/2032

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/07/2017
- Scadenza contratto: 17/07/2032

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/07/2017
- Scadenza contratto: 17/07/2032

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 13/02/2024 al 22/03/2025 | **** Omissis **** | Ricongiungimento di usufrutto | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| 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.

Si è provveduto ad eseguire le volture necessarie a seguito della dichiarazione di successione testamentaria della Sig.ra Marchetti Antonia (maritata Dettori) ovvero a seguito del ricongiungimento di usufrutto del Sig. Dettori Antonio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 13/02/2024 al 22/03/2025 | **** Omissis **** | Ricongiungimento di usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | 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.

Si è provveduto ad eseguire le volture necessarie a seguito della dichiarazione di successione testamentaria della Sig.ra Marchetti Antonia (maritata Dettori) ovvero a seguito del ricongiungimento di usufrutto del Sig. Dettori Antonio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/04/2004 al 13/02/2024 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/02/2024 al 22/03/2025 | **** Omissis **** | Ricongiungimento di usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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.

Si è provveduto ad eseguire le vulture necessarie a seguito della dichiarazione di successione testamentaria della Sig.ra Marchetti Antonia (maritata Dettori) ovvero a seguito del ricongiungimento di usufrutto del Sig. Dettori Antonio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi il comune ha reperito le seguenti pratiche edilizie e/o provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 331 del 06.06.1975
- Licenza di Costruzione n. 331 del 07.02.1976
- Concessione Edilizia con contributo n. 13 bis del 25.03.1981 Prot. n. 11/81
- Certificato di Collaudo Statico n. 3164/77 del 13.12.1977
- Certificato di Abitabilità del 02.12.1981

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.

Si rileva che lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato per quanto riguarda l'alloggio sito al piano secondo.

La cantina, corretta in planimetria, presenta però un'altezza di m. 2,60 a fronte dei m 2,70 autorizzati sulle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 13 bis del 25.03.1981.

La regolarizzazione edilizia ed urbanistica si può ottenere tramite il deposito di una CILA tardiva trattandosi di sole opere interne difformi.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi il comune ha reperito le seguenti pratiche edilizie e/o provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 331 del 06.06.1975
- Licenza di Costruzione n. 331 del 07.02.1976
- Concessione Edilizia con contributo n. 13 bis del 25.03.1981 Prot. n. 11/81
- Certificato di Collaudo Statico n. 3164/77 del 13.12.1977
- Certificato di Abitabilità del 02.12.1981

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Lo stato dei luoghi differisce dalle tavole grafiche autorizzative allegate alla Concessione Edilizia n. 13 bis del 25.03.1981. Le due soffitte sono infatti state collegate internamente tramite la demolizione di porzione di tramezzo interno e tramite la chiusura dell'accesso della soffitta più in prossimità del vano scala, così come evidenziato nella nuova planimetria catastale aggiornata dalla sottoscritta.

La regolarizzazione edilizia ed urbanistica si può ottenere tramite il deposito di una CILA tardiva trattandosi di sole opere interne difformi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi il comune ha reperito le seguenti pratiche edilizie e/o provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 331 del 06.06.1975
- Licenza di Costruzione n. 331 del 07.02.1976
- Concessione Edilizia con contributo n. 13 bis del 25.03.1981 Prot. n. 11/81
- Certificato di Collaudo Statico n. 3164/77 del 13.12.1977
- Certificato di Abitabilità del 02.12.1981

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Si rileva che lo stato dei luoghi in planimetria è conforme a quanto autorizzato, il posto auto presenta però un'altezza di m. 2,60 a fronte dei m 2,70 autorizzati sulle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 13 bis del 25.03.1981.

La regolarizzazione edilizia ed urbanistica si può ottenere tramite il deposito di una CILA tardiva trattandosi di sole opere interne difformi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si allega dichiarazione dell'amministratore di condominio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega dichiarazione dell'amministratore di condominio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega dichiarazione dell'amministratore di condominio.

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 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 Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'alloggio si estende al piano secondo, con accesso dal vano scala comune condominiale. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto e tre balconi. Accessorio dell'unità abitativa è la cantina sita al piano interrato, unico locale. Il condominio si affaccia

su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 37.191,00

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.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3

Trattasi di cellura / soffitta all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. La soffitta è composta da due locali direttamente comunicanti tra loro con accesso dal vano scala condominiale. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 395, Sub. 16, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

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

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3

Trattasi di posto auto all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'area adibita a posto auto ha accesso da area di manovra condominiale sita al piano interrato. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

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 Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 53,13 mq | 700,00 €/mq | € 37.191,00 | 100,00% | € 37.191,00 |
| Bene N° 2 - Soffitta Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 3,60 mq | 500,00 €/mq | € 1.800,00 | 100,00% | € 1.800,00 |
| Bene N° 3 - Posto auto Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | 10,00 mq | 250,00 €/mq | € 2.500,00 | 100,00% | € 2.500,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 41.491,00 |

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.

Mondovì, li 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aimo Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Google Maps (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Spese Amministratore Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'alloggio si estende al piano secondo, con accesso dal vano scala comune condominiale. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto e tre balconi. Accessorio dell'unità abitativa è la cantina sita al piano interrato, unico locale. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
Trattasi di cellura / soffitta all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. La soffitta è composta da due locali direttamente comunicanti tra loro con accesso dal vano scala condominiale. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 395, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3
Trattasi di posto auto all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'area adibita a posto auto ha accesso da area di manovra condominiale sita al piano interrato. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in ambito normativo B11 del PRGC vigente del comune di Frabosa Soprana.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 9, Categoria A2 | Superficie | 53,13 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'alloggio si estende al piano secondo, con accesso dal vano scala comune condominiale. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto e tre balconi. Accessorio dell'unità abitativa è la cantina sita al piano interrato, unico locale. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

| Bene N° 2 - Soffitta | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 395, Sub. 16, Categoria C2 | Superficie | 3,60 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di cellura / soffitta all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. La soffitta è composta da due locali direttamente comunicanti tra loro con accesso dal vano scala condominiale. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |
|------------------------------|---|

| Bene N° 3 - Posto auto | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Frabosa Soprana (CN) - Via Crosi 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 398, Sub. 13, Categoria C6 | Superficie | 10,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si trova in un discreto stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di posto auto all'interno di edificio condominiale, sito nel centro del comune di Frabosa Soprana. La zona ospita per lo più edifici ad uso residenziale utilizzate come seconde case. L'area adibita a posto auto ha accesso da area di manovra condominiale sita al piano interrato. Il condominio si affaccia su strada pubblica, denominata Via Crosia, sul prospetto nord, e su aree private a distacco con altri edifici condominiali ad uso residenziale sugli altri prospetti. La zona è coperta dai servizi pubblici e comoda alle attività commerciali presenti nel comune. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FRABOSA SOPRANA (CN) - VIA CROSI 3**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 08/08/2008
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 885
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 12/11/2024
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 6728
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

