

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prieri Loredana, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Intervenuti

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 23/12/2024, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 - 12084 - Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento disposto su due piani di cui uno mansardato, con terrazzo coperto e balconi, che ha come pertinenza una cantina/legnaia accessibile dal cortile interno.

Il bene si trova in zona centrale e comoda a tutti i servizi ed esercizi commerciali.

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.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, che si trova ai piani secondo e sottotetto, confina con la Strada comunale Via Cesare Battisti e con i fabbricati distinti ai mappali 364, 971, 366 del medesimo foglio 147.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	94,72 mq	1	94,72 mq	2,75 m	2
Sottotetto	40,00 mq	54,00 mq	0,20	10,80 mq	2,30 m	3
Loggia	9,50 mq	10,25 mq	0,40	4,10 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	11,80 mq	11,80 mq	0,25	2,95 mq	0,00 m	2
Cantina	13,97 mq	18,60 mq	0,20	3,72 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1998 al 28/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 365, Sub. 14 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano T-2
Dal 28/11/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 365, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 242,73 Piano T-2-3
Dal 29/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 365, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano T-2-3
Dal 09/11/2015 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 365, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 451,90 Piano T-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	365	16		A2	1	5 vani	123 mq	451,9 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con il sopralluogo è stata riscontrata una difformità in quanto il piano sottotetto, che è indicato a Catasto come locali non abitabili, in realtà è stato adibito a zona notte con due camerette ed un bagno.

Prima dell'eventuale vendita dovrà pertanto essere riportato allo stato autorizzato dal Comune il cui costo sarà calcolato in un successivo capitolo e detratto dal valore stimato dell'immobile.

Si rileva altresì che la cantina/legnaia di pertinenza dell'appartamento non è indicata nella mappa del Catasto Terreni e poiché, da un accesso richiesto al Catasto Terreni di Cuneo ed effettuato in data 23 aprile, è emerso che il basso fabbricato non era inserito neppure nella mappa originaria di cui si allega copia all'ALL. 2, la scrivente ha provveduto ad inserirlo in mappa con la presentazione di un Tipo Mappale.

Detto documento sarà depositato con un'integrazione non appena il Catasto Terreni avrà registrato il documento ed inoltrato le ricevute alla scrivente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un perfetto stato conservativo ed è dotato di ottime finiture.

La cantina/legnaia, invece si trova in condizioni non buone e addirittura priva di porta di ingresso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al secondo piano di un bel fabbricato accessibile dalla Via Cesare Battisti ed è così composto:

- piano secondo: ampio salone con scala in legno di accesso al piano sottotetto, ampia cucina abitabile, disimpegno con ripostiglio, bagno, due balconi con struttura in lastre di pietra di Luserna ed un terrazzino coperto;

- piano sottotetto: due camere da letto e un bagno, detti vani sono areati tramite finestre da tetto tipo Velux.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante, la soletta tra i due piani è in latero-cemento di spessore 20 + 6 cm e il tetto ha struttura in legno con isolante da 6 cm di spessore e tavolato in legno a vista all'intradosso.

I pavimenti sono in listoni di legno di ottima qualità, mentre in cucina e bagni sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno laccato di ottima fattura ed i serramenti verso l'esterno sono in PVC con vetri doppi

antifondamento e persiane in PVC. Gli interni sono ben tinteggiati e molto curati come anche le facciate esterne.

Il riscaldamento è autonomo ed alimentato da caldaia a gas metano.

La cantina/legnaia è un basso fabbricato con una semplice struttura a muratura portante eretta su una platea in cemento armato, soletta in putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e manto di copertura realizzato con una guaina impermeabile incollata a caldo. Al momento è privo di portone di ingresso e vi si accede dal cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme alla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1998 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Martinelli	07/07/1998	116764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cuneo	14/07/1998	6116	4957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2011 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Cuneo	29/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fossano	06/04/2011	1458	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 30/05/2011
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 695
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,608 %
Rogante: Notaio Marco Vicinelli
Data: 25/05/2011
N° repertorio: 63399
N° raccolta: 18690
Note: Alla presente Iscrizione segue Annotazione presentata in data 08/09/2011 presso il Servizio di P.I. di Cuneo, Reg. Part. 961, Reg. Gen. 9560 per "Modifica al Piano di Ammortamento"
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 08/09/2011
Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1179
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.077,11
Percentuale interessi: 3,661 %
Rogante: Notaio Marco Vicinelli
Data: 02/09/2011

N° repertorio: 63718

N° raccolta: 18904

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 19/09/2023

Reg. gen. 8827 - Reg. part. 786

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.930,70

Spese: € 17.069,30

Rogante: Giudice di pace di Cuneo

Data: 09/01/2023

N° repertorio: 168/2023

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 16/01/2024

Reg. gen. 451 - Reg. part. 37

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.672,39

Rogante: Tribunale Ordinario di Torino

Data: 22/03/2023

N° repertorio: 6301/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 16/12/2024

Reg. gen. 11897 - Reg. part. 9874

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Fossano, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona T1 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 47 e Art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Il fabbricato si trova in zona vincolata u1 e zz - Edifici da sottoporre a risanamento conservativo.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona CL_1 normata dall'Art. 98.

Si allega estratto del P.R.G.C

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossano, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- la costruzione del fabbricato risale ad epoca anteriore al primo settembre 1967;
- D.I.A. n. 007/2003, Prot. 10146 del 20/01/2003 per "Opere di restauro conservativo";
- D.I.A. in Variante n. 1 del 04/02/2004, Prot. 3418;
- Certificato di agibilità del 04/04/2005 Prot. n. 10147, completo di collaudo statico e certificati di regolarità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima D.I.A. in quanto il piano sottotetto, seppur suddiviso da tramezzature esattamente come è indicato nei disegni di progetto depositati, non è corrispondente alla destinazione d'uso indicata.

Quello che è stato indicato come sottotetto non abitabile, infatti, in realtà è stato adibito a due camere e un bagno di servizio alle stesse.

Purtroppo tale difformità non è sanabile a causa della non conformità urbanistica, questa zona di P.R.C.G. infatti è sottoposta ad un vincolo di comparto e di P.R.C.G. che non prevede la ristrutturazione ma solamente il restauro conservativo.

Pertanto per poter vendere l'immobile sarà necessario riportare il piano sottotetto allo stato di sgombero (come indicato a progetto).

Questo comporterà una diminuzione del valore dell'immobile corrispondente al costo dello smantellamento degli impianti del piano sottotetto e al minor valore dell'appartamento che sarà composto solamente da un piano anziché da due piani.

Si precisa altresì che sono presenti due finestre di piccole dimensioni, una nella cameretta e una nel bagno del piano sottotetto, che affacciano sui tetti degli edifici confinanti e che non sono state autorizzate.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3
Trattasi di appartamento disposto su due piani di cui uno mansardato, con terrazzo coperto e balconi, che ha come pertinenza una cantina/legnaia accessibile dal cortile interno. Il bene si trova in zona centrale e comoda a tutti i servizi ed esercizi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 365, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 188.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Il valore commerciale stimato per il bene, considerando il piano sottotetto come costituito da vani non abitabili, è pari a € 209.300,00 a cui va sottratto il costo dello smantellamento degli impianti e arredi fissi appunto al piano sottotetto per riportarlo allo stato ante ristrutturazione, nonché eventuali altri importi dovuti alla mancata regolarità, il tutto valutato in un deprezzamento del 10% e quindi di € 20.930,00:

$$€ 209.300,00 - € 20.930,00 = € 188.370,00 \quad \text{arrotondato a € 188.000,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3	116,29 mq	1.800,00 €/mq	€ 209.300,00	100,00%	€ 188.000,00
Valore di stima:					€ 188.000,00

Valore di stima: € 188.000,00

Valore finale di stima: € 188.000,00

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 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prieri Loredana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO "A"
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILE + MAPPA
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURA STORICA IMMOBILE
- ✓ N° 4 Altri allegati - ESTRATTO P.R.G.C.
- ✓ N° 5 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTESTATO A.P.E.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3

Trattasi di appartamento disposto su due piani di cui uno mansardato, con terrazzo coperto e balconi, che ha come pertinenza una cantina/legnaia accessibile dal cortile interno. Il bene si trova in zona centrale e comoda a tutti i servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 365, Sub. 16, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Fossano, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona T1 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 47 e Art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G. Il fabbricato si trova in zona vincolata u1 e zz - Edifici da sottoporre a risanamento conservativo. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona CL_1 normata dall'Art. 98.

Si allega estratto del P.R.G.C

Prezzo base d'asta: € 188.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fossano (CN) - Via Cesare Battisti 70, piano T-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 365, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	116,29 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un perfetto stato conservativo ed è dotato di ottime finiture. La cantina/legnaia, invece si trova in condizioni non buone e addirittura priva di porta di ingresso.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento disposto su due piani di cui uno mansardato, con terrazzo coperto e balconi, che ha come pertinenza una cantina/legnaia accessibile dal cortile interno. Il bene si trova in zona centrale e comoda a tutti i servizi ed esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme alla moglie.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 30/05/2011
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 695
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 3,608 %
Rogante: Notaio Marco Vicinelli
Data: 25/05/2011
N° repertorio: 63399
N° raccolta: 18690
Note: Alla presente Iscrizione segue Annotazione presentata in data 08/09/2011 presso il Servizio di P.I. di Cuneo, Reg. Part. 961, Reg. Gen. 9560 per "Modifica al Piano di Ammortamento"
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 08/09/2011
Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1179
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.077,11
Percentuale interessi: 3,661 %
Rogante: Notaio Marco Vicinelli
Data: 02/09/2011
N° repertorio: 63718
N° raccolta: 18904
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 19/09/2023
Reg. gen. 8827 - Reg. part. 786
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.930,70
Spese: € 17.069,30
Rogante: Giudice di pace di Cuneo
Data: 09/01/2023
N° repertorio: 168/2023
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 16/01/2024
Reg. gen. 451 - Reg. part. 37

Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.672,39
Rogante: Tribunale Ordinario di Torino
Data: 22/03/2023
N° repertorio: 6301/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 16/12/2024
Reg. gen. 11897 - Reg. part. 9874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura