

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.268,50	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Geom. Giletta Maurizio, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email gilettamaurizio@gmail.com, PEC maurizio.giletta@geopec.it, Tel. 0175 46326, Fax 0175 496022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busca (CN) - Via Martiri della Libertà n° 16 (Coord. Geografiche: 44.514579; 7.475225)

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di uno stabile di remota edificazione elevatesi a tre piani fuori terra (oltre piani interrati) sito nel concentrico - centro storico della città di Busca, posto in linea con altri fabbricati sui fronti delle strada pubbliche di Via Martiri della Libertà (ove è posto l'accesso all'unità immobiliare in esame) e della confluenza delle vie San Francesco d'Assisi e Costanzo Rinaudo.

L'alloggio oggetto della presente perizia è accessibile dal vano scala comune (civico 16 di Via Martiri della Libertà), composto di: - al piano primo (secondo fuori terra) cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi (bagno e lavanderia), disimpegno e tre balconi, oltre ripostiglio esclusivo accessibile dalla scala comune; - al piano primo sotterraneo cantina pertinenziale con serramenti esterni; collegata mediante scala interna ad altra piccola cantina al piano secondo sotterraneo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'edificio ricomprensente l'u.i.u. in esame risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (data in cui è entrata in vigore la "Legge Ponte" - Legge 765/67). Ad abbondanza, l'edificazione è anche anteriore alla data del 31 ottobre 1942 (prima legge urbanistica - Legge 1150/1942).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busca (CN) - Via Martiri della Libertà n° 16

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.

Per come risultante dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare componente il bene in esame, l'attuale titolarità per l'intera quota di 1/1 in capo all'esecutato deriva da atto di compravendita del 20/07/2010 a rogito del notaio RENAUDO Giuseppe di Cuneo (repertorio n° 41.900).

Per come risultante dall'estratto atto di matrimonio del Comune di Busca che si allega alla presente relazione, all'atto di matrimonio si è scelto il regime della separazione dei beni.

Per quanto deriva dal certificato di residenza che si allega alla presente relazione, l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 16 del Comune di Busca.

CONFINI

Quanto all'edificio nel suo complesso, ivi ricomprendente il bene di cui trattasi - catastalmente identificato dalla particella 77 di foglio 55 del comune di Busca - è posto tra le coerenze: a NORD con la particella catastale 76 del medesimo foglio 55, ad EST con la Via Martiri della Libertà, a SUD con la confluenza delle vie San Francesco d'Assisi e Costanzo Rinaudo, a OVEST con area scoperta/cortile.

Quanto all'appartamento in esame - al piano primo (secondo fuori terra) dello stabile predetto - è posto tra le coerenze: altre u.i.u. per due lati, vuoto su via Martiri Libertà e vuoto su via San Francesco D'Assisi / via Costanzo Rinaudo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	1
Cantina	44,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	2,35 m	S1
Cantina	12,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	1,50 m	S2
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	0,00 m	1

Ripostiglio (su vano scala)	1,30 mq	2,50 mq	0,50	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono site in area centrale al centro urbano di Busca, ricadenti nel perimetro del centro storico.

L'appartamento in esame è stato interessato nel corso del tempo da alcuni interventi edilizi: opere di ristrutturazione interna (rif. pratica edilizia dell'anno 1990), opere interne (rif. pratica edilizia dell'anno 1996), ed opere di manutenzione straordinaria (rif. pratica edilizia dell'anno 2000).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1990 al 26/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano S-1
Dal 26/05/1996 al 20/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 335,70 Piano S1-1
Dal 20/06/1996 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 335,70 Piano S-1
Dal 14/07/2004 al 06/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 402,84 Piano S1-1
Dal 06/07/2005 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano S1-1
Dal 20/07/2010 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 141 mq

		Rendita € 402,84 Piano S-1
Dal 27/03/2025 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 77, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 402,84 Piano S2-S1-1

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

A completamento delle indicazioni sopra riportate, si segnala che nel corso del tempo l'u.i.u. in esame ha subito le seguenti variazioni dei dati di classamento: *) VARIAZIONE del 27/03/2025 per esatta rappresentazione grafica; *) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2023; *) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2020 - variazione derivante da aggiornamento ANSC; *) VARIAZIONE del 19/03/2019 per allineamento a seguito VCT Legge Regionale n. 27; *) VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; *) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 - variazione richiesta dal Comune; *) VARIAZIONE del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario; *) VARIAZIONE del 12/02/1990 per fusione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	77	11		A2	3	6,5 vani	137 mq	402,84 €	S2-S1-1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi e dal sopralluogo effettuato, per quanto già disposto dal sottoscritto perito in merito all'aggiornamento della situazione catastale (rif. procedura do.c.fa. c/o Catasto Fabbricati), si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria attualmente agli atti catastali come rappresentata e lo stato dei luoghi.

A tal fine si allega documentazione tecnica (planimetria catastale aggiornata e relativa procedura do.c.fa.) a corredo della presente relazione.

PRECISAZIONI

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

Per quanto risultante dagli atti della procedura e dalle certificazioni anagrafiche allegate alla presente, l'esecutato risulta attualmente residente in comune di Busca alla VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n° 16.

Si precisa che in sede di sopralluogo si riscontrava l'operazione in corso - da parte dell'esecutato - della rimozione dalla pavimentazione interna in parquet posato con la tecnica flottante ad incastro in sovrapposizione sulla sottostante pavimentazione esistente in ceramica, per i locali cucina, soggiorno, le due camere ed il disimpegno (ad esclusione dei due locali bagno/lavanderia). Riferiva l'esecutato di aver proceduto direttamente, dopo l'acquisto (avvenuto nell'anno 2010) e l'avvenuta occupazione dell'appartamento, alla posa in sovrapposizione. Detta operazione porta al ripristino/recupero della pavimentazione persistente in ceramica tradizionale (costituito prettamente da piastrelle nel formato 30 x 30 centimetri).

PATTI

Il bene in esame (appartamento) risulta all'attualità occupato dall'esecutato stesso e dai componenti del proprio nucleo familiare con esso conviventi.

Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere.

STATO CONSERVATIVO

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

Per quanto accertato presso gli Uffici Comunali ove il bene è sito, l'edificazione del fabbricato in esame nel suo complesso ed ivi ricomprendente il bene in esame risulta iniziata in data antecedente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di avvenute opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e ristrutturazione nel corso del tempo.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari. In dettaglio trattasi del vano scala interno al fabbricato, in comunione con la proprietà delle altre unità immobiliari componenti il compendio immobiliare nel suo insieme.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù formalizzate e gravanti sul bene pignorato, ad eccezione della comunione dei beni non censibili esistenti (vano scala).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Gli impianti si presentano funzionali.

DETTAGLIO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

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

Si precisa che in sede di sopralluogo si riscontrava l'operazione in corso - da parte dell'esecutato - della rimozione dalla pavimentazione interna in parquet posato con la tecnica flottante ad incastro in sovrapposizione sulla sottostante pavimentazione esistente in ceramica, per i locali cucina, soggiorno, le due camere ed il disimpegno (ad esclusione dei due locali bagno/lavanderia). Riferiva l'esecutato di aver proceduto direttamente, dopo l'acquisto (avvenuto nell'anno 2010) e l'avvenuta occupazione dell'appartamento, alla posa in sovrapposizione. Detta operazione porta al ripristino/recupero della pavimentazione persistente in ceramica tradizionale (costituito prettamente da piastrelle nel formato 30 x 30 centimetri).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato/debitore (pieno proprietario), dal proprio coniuge e dai figli con esso conviventi.

Per la composizione della famiglia abitante all'indirizzo del bene ed occupante il bene medesimo qui in esame, si rimanda al "certificato di residenza e stato di famiglia" che, richiesto direttamente dal sottoscritto perito e ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Busca, si allega alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 06/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo	14/07/2004	34227	6200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		16/07/2004	7408	5622
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2005 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare - per quota		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio QUAGLIA Elio di Saluzzo	06/07/2005	37105	6767
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		13/07/2005	7282	5466
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2010 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita immobiliare		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio RENAUDO Giuseppe di Cuneo	20/07/2010	41900	6130
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Registri Immobiliari di Cuneo	26/07/2010	7358	5741
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Cuneo	26/07/2010	4568	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di rezione Provinciale di CUNEO / Servizio di Pubblic aggiornate al 24/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca vovlontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 26/07/2010
Reg. gen. 7359 - Reg. part. 1000
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 340.000,00
Rogante: notaio RENAUDO Giuseppe di Cuneo
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 41901
N° raccolta: 6131
Note: A margine della presente iscrizione risulta l'annotazione presentata il 19/11/2013 al registro particolare n° 972 e registro generale n° 10720, con oggetto / tipo atto: modifica del contratto di mutuo. L'unità negoziale unica presente nella nota di iscrizione identifica quale unico immobile in oggetto il bene qui periziato.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 30/12/2024
Reg. gen. 12559 - Reg. part. 10421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 27/11/2024, repertorio n° 4258, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. Tra le informazioni riposrtate nella presente trascrizione, si indica che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 71.115,40 oltre ad interessi e spese.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione sia dell'iscrizione che della trascrizione come sopra elencate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1 ipoteca volontaria = € 35,00 di tassa ipotecaria;
- 1 pignoramento immobiliare = € 200,00 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di

imposta di bollo.

Per un ammontante totale approssimativamente determinato in € 329,00.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente per il comune di Busca, classifica l'immobile in Area Normativa "ZONA R1 - a carattere storico, artistico e documentario (assimilata alla zona A D.M. 1444/68 art. 2) - Concentrico - Centro Storico", con rimando all'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla relativa tabella "INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R1".

Le "NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - R1 - A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO" definiscono l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale esistente. Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

In termini di vincoli, sussiste la classificazione "A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE" regolata dall'articolo 35/bis delle N.T.A. di vigente P.R.G.C., applicato per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, stabilente che l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio è consentito sul territorio comunale nel rispetto delle seguenti norme e delle relative successive modifiche ed integrazioni: D.Lgs.114/98, L.R.28/99, D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

In termini di indagini geotecniche, il territorio del Comune di Busca risulta inserito nella "Zona sismica 3" per effetto della D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 e pertanto da assoggettarsi alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico - edilizie finalizzate alla prevenzione del rischio sismico. In dettaglio l'immobile periziato ricade in "Classe I", ove sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di bassa o nulla pericolosità che contraddistinguono questa classe.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

- * Pratica / Concessione edilizia n° 24/407 rilasciata in data 08/01/1990] per opere di ristrutturazione interna dell'appartamento (trattanti - oltre il resto - anche la predisposizione a n° 2 unità abitative distinte);
- * Pratica edilizia n° 55-1996] Denuncia di inizio Attività (DIA) assunta al protocollo n° 4502 in data 09/05/1996, per opere interne finalizzate alla fusione di due unità immobiliari precedentemente disposte in appartamento unico (pertanto collegata ovvero a revisione/completamento della pratica edilizia 24/407);
- * Certificato di Abitabilità rilasciato in data 03/06/1996 (a seguito dei predetti interventi - iniziati in data 22/11/1990 e ultimati in data 25/05/1996 - riferiti ad entrambe le pratiche suelencate);

* Pratica edilizia n° 34-2000] Denuncia di inizio Attività (DIA) assunta al protocollo n° 6578 in data 28/06/2000, per opere di manutenzione straordinaria / consolidamento di muro divisorio tra cantine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

RISCONTRO CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO DI RIFERIMENTO / EVENTUALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, è emerso che - rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato inerente l'appartamento (PE 55-1996) - sono state tamponate le due aperture (porte interne) di accesso diretto al locale cucina ed alla camera da letto adiacenti il pianerottolo del vano scala, e contestualmente si è realizzata una nuova apertura (attuale porta d'ingresso) sempre dal pianerottolo del vano scala in corrispondenza del disimpegno.

Detta situazione è presumibilmente desumibile da una prima previsione progettuale (rif. PE 24/407 del 1990) che disponeva due unità abitative distinte, cui seguiva la modifica della sistemazione interna con fusione delle due u.i.u. in una unica (rif. PE 55-1996), ove - seppur si definiva la determinazione di una unica unità abitativa, si mantenevano in progetto due accessi distinti dal vano scala (di cui uno per la cucina e l'altro per la camera da letto poste in adiacenza alla scala). Altrettanto presumibilmente in sede di esecuzione lavori, si è optato per la realizzazione di un accesso unico (porta con accesso sul disimpegno come all'attualità) per una migliore gestione degli spazi interni.

Detta difformità sarebbe pertanto da intendersi quale mancata variante all'epoca realizzativa dell'ultimo intervento edilizio (oppure l'avvenuta realizzazione in periodo quasi immediatamente successivo o di lì a poco); in ogni caso si implica la presentazione di apposita istanza all'ufficio comunale preposto (richiesta di sanatoria edilizia).

COSTI DI ADEGUAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO / PROCEDURA DI SANATORIA EDILIZIA

Nel merito ai costi da sostenersi, gli stessi sono indicativamente quantificabili in € 3.000,00 (di cui circa € 1.200,00 approssimativamente riferibili a sanzioni amministrative e tributi/diritti di segreteria comunali, e circa € 1.800,00 approssimativamente riferibili ad onorari/competenze tecniche).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si registra la presenza di vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa in ogni caso l'esistenza di obblighi ed oneri - ai sensi di legge - nelle spese di gestione e conservazione dei beni comuni (vano scala) come riconosciuti ed utilizzati.

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 Busca (CN) - Via Martiri della Libertà n° 16

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di uno stabile di remota edificazione elevatesi a tre piani fuori terra (oltre piani interrati) sito nel concentrico - centro storico della città di Busca, posto in linea con altri fabbricati sui fronti delle strada pubbliche di Via Martiri della Libertà (ove è posto l'accesso all'unità immobiliare in esame) e della confluenza delle vie San Francesco d'Assisi e Costanzo Rinaudo. L'alloggio oggetto della presente perizia è accessibile dal vano scala comune (civico 16 di Via Martiri della Libertà), composto di: - al piano primo (secondo fuori terra) cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi (bagno e lavanderia), disimpegno e tre balconi, oltre ripostiglio esclusivo accessibile dalla scala comune; - al piano primo sotterraneo cantina pertinenziale con serramenti esterni; collegata mediante scala interna ad altra piccola cantina al piano secondo sotterraneo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 77, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 226.050,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo applicare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile.

La valutazione è svolta considerando la posizione geografica dell'immobile ed il contesto paesaggistico dell'area in esame, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Agenzia del Territorio (quotazioni immobiliari) / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzie immobiliari e studi tecnici/professionali di zona.

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati.

Nel merito ai costi da sostenersi per l'adeguamento delle difformità edilizie e catastali come riscontrate, si riportano di seguito le indicazioni relative:

> Regolarizzazione Edilizia:

Nel merito ai costi da sostenersi, gli stessi sono indicativamente quantificabili in € 3.000,00 (di cui circa € 1.200,00 approssimativamente riferibili a sanzioni amministrative e tributi/diritti di segreteria comunali, e circa € 1.800,00 approssimativamente riferibili ad onorari/competenze tecniche).

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Busca (CN) - Via Martiri della Liberta n° 16	137,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 226.050,00	100,00%	€ 226.050,00
				Valore di stima:	€ 226.050,00

Valore di stima: € 226.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Variazione mercato	3,00	%

Valore finale di stima: € 216.268,50

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle ev. verifiche di sanabilità (ove riscontrate) e/o oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove indicate e quantificate), pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, li 26/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazioni anagrafiche (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - titoli di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Catasto Fabbricati) procedura DOCFA (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione catastale e di PRGC
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (attestato di prestazione energetica)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busca (CN) - Via Martiri della Libertà n° 16

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di uno stabile di remota edificazione elevatesi a tre piani fuori terra (oltre piani interrati) sito nel concentrico - centro storico della città di Busca, posto in linea con altri fabbricati sui fronti delle strade pubbliche di Via Martiri della Libertà (ove è posto l'accesso all'unità immobiliare in esame) e della confluenza delle vie San Francesco d'Assisi e Costanzo Rinaudo. L'alloggio oggetto della presente perizia è accessibile dal vano scala comune (civico 16 di Via Martiri della Libertà), composto di: - al piano primo (secondo fuori terra) cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi (bagno e lavanderia), disimpegno e tre balconi, oltre ripostiglio esclusivo accessibile dalla scala comune; - al piano primo sotterraneo cantina pertinenziale con serramenti esterni; collegata mediante scala interna ad altra piccola cantina al piano secondo sotterraneo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 77, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente per il comune di Busca, classifica l'immobile in Area Normativa "ZONA R1 - a carattere storico, artistico e documentario (assimilata alla zona A D.M. 1444/68 art. 2) - Concentrico - Centro Storico", con rimando all'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla relativa tabella "INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: R1". Le "NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - R1 - A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO" definiscono l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale esistente. Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale. In termini di vincoli, sussiste la classificazione "A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE" regolata dall'articolo 35/bis delle N.T.A. di vigente P.R.G.C., applicato per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, stabilente che l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio è consentito sul territorio comunale nel rispetto delle seguenti norme e delle relative successive modifiche ed integrazioni: D.Lgs.114/98, L.R.28/99, D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. In termini di indagini geotecniche, il territorio del Comune di Busca risulta inserito nella "Zona sismica 3" per effetto della D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 e pertanto da assoggettarsi alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico - edilizie finalizzate alla prevenzione del rischio sismico. In dettaglio l'immobile periziato ricade in "Classe I", ove sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di bassa o nulla pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Prezzo base d'asta: € 216.268,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.268,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Busca (CN) - Via Martiri della Liberta n° 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 77, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione/conservazione ed in idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato. Per quanto accertato presso gli Uffici Comunali ove il bene è sito, l'edificazione del fabbricato in esame nel suo complesso ed ivi ricomprendente il bene in esame risulta iniziata in data antecedente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di avvenute opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria e ristrutturazione nel corso del tempo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di uno stabile di remota edificazione elevatesi a tre piani fuori terra (oltre piani interrati) sito nel concentrico - centro storico della città di Busca, posto in linea con altri fabbricati sui fronti delle strade pubbliche di Via Martiri della Libertà (ove è posto l'accesso all'unità immobiliare in esame) e della confluenza delle vie San Francesco d'Assisi e Costanzo Rinaudo. L'alloggio oggetto della presente perizia è accessibile dal vano scala comune (civico 16 di Via Martiri della Libertà), composto di: - al piano primo (secondo fuori terra) cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi (bagno e lavanderia), disimpegno e tre balconi, oltre ripostiglio esclusivo accessibile dalla scala comune; - al piano primo sotterraneo cantina pertinenziale con serramenti esterni; collegata mediante scala interna ad altra piccola cantina al piano secondo sotterraneo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato/debitore (pieno proprietario), dal proprio coniuge e dai figli con esso conviventi. Per la composizione della famiglia abitante all'indirizzo del bene ed occupante il bene medesimo qui in esame, si rimanda al "certificato di residenza e stato di famiglia" che, richiesto direttamente dal sottoscritto perito e ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Busca, si allega alla presente relazione.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cuneo il 26/07/2010

Reg. gen. 7359 - Reg. part. 1000

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 340.000,00

Rogante: notaio RENAUDO Giuseppe di Cuneo

Data: 20/07/2010

N° repertorio: 41901

N° raccolta: 6131

Note: A margine della presente iscrizione risulta l'annotazione presentata il 19/11/2013 al registro particolare n° 972 e registro generale n° 10720, con oggetto / tipo atto: modifica del contratto di mutuo. L'unità negoziale unica presente nella nota di iscrizione identifica quale unico immobile in oggetto il bene qui periziato.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 30/12/2024

Reg. gen. 12559 - Reg. part. 10421

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 27/11/2024, repertorio n° 4258, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo. Tra le informazioni riportate nella presente trascrizione, si indica che l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 71.115,40 oltre ad interessi e spese.