

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelazza Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a [REDACTED]

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Elenco beni</b> .....	4
<b>Lotto Unico</b> .....	5
<b>Premessa</b> .....	6
<b>Descrizione</b> .....	6
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	6
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	7
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	7
<b>Titolarità</b> .....	7
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	7
<b>Confini</b> .....	7
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	7
<b>Consistenza</b> .....	8
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	8
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	9
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1.....	9
<b>Dati Catastali</b> .....	10
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	10
<b>Stato conservativo</b> .....	11
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	11
<b>Parti Comuni</b> .....	11
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	11
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	11
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	11
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	12
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	12
<b>Stato di occupazione</b> .....	12
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	12
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	13
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	13
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	15
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	15
<b>Normativa urbanistica</b> .....	16
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	16
<b>Regolarità edilizia</b> .....	16
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	16
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	18
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1..	18
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	19
Lotto Unico.....	19
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	22
Lotto Unico.....	22
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.</b> .....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00 .....	23
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	24

All'udienza del 17/04/2025, il sottoscritto Geom. Pelazza Francesco, con studio tecnico a Saluzzo in Piazza Cavour 16 (c/o Studio Tecnico Bravo&Giletta) / email info@geopelazza.it / PEC francesco.pelazza@geopec.it / Tel. +393889276262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1  
(Coordinate Geografiche: Lat.:44.54691, Long.:7.718771)





## PREMESSA

**Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:**

- **Bene n° 1** - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento con relativa pertinenza ubicato del comune di Fossano (CN) in Via Cesare Battisti n.70.

Fossano è una città di medie dimensioni situata nella parte centro-orientale della provincia, con una popolazione di circa 24.000 abitanti. Si trova in una posizione strategica lungo l'asse viario che collega Cuneo a Torino, rappresentando un importante nodo di collegamento stradale e ferroviario nel territorio cuneese. È servita dalla Strada Statale 20 del Colle di Tenda e dalla Autostrada A6 Torino-Savona, tramite l'uscita dedicata.

Il contesto urbano si presenta ben sviluppato, con una suddivisione tra centro storico, aree residenziali moderne, zone industriali e aree agricole periurbane. Fossano dispone di adeguati servizi alla persona, infrastrutture scolastiche, sicurezza, sanitarie e commerciali, che garantiscono una buona qualità della vita.

Via Cesare Battisti è una strada urbana a vocazione prevalentemente residenziale, situata in prossimità del centro cittadino, con accesso agevole ai principali servizi pubblici, commerciali e scolastici. L'area è ben servita da trasporti pubblici e gode di una buona accessibilità pedonale e veicolare.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1**

Il bene oggetto di stima (Lotto Unico) consiste nella piena proprietà (1/1) di una unità abitativa situata al piano primo di un edificio civile risalente alla seconda metà del XIX secolo, articolato su tre piani fuori terra, edificato in aderenza e in continuità strutturale con altri fabbricati lungo la medesima via. L'edificio si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato di Fossano (CN), in Via Cesare Battisti n. 70, in zona semicentrale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'androne carraio/ pedonale (comune) dove si accede alla scala, che conduce al piano primo, livello in cui si sviluppa l'appartamento oggetto di stima.

Con accesso diretto dalla scala comune, il Bene n. 1 (appartamento) è composto da quattro locali abitativi, tra cui una cucina, disposti in sequenza e comunicanti tra loro, oltre a un servizio igienico, una veranda, un terrazzo scoperto con balcone annesso ed un ulteriore balcone sul prospetto nord.

Con accesso indipendente dal cortile comune, completa il lotto una pertinenza al piano terreno situata in posizione sottostante il terrazzo, adibita a rimessa e dotata di soppalco interno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

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

## TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

### I beni oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico) appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

### Il Lotto Unico viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Il Bene n.1 (appartamento con pertinenza) è identificato nella particella catastale 365 del foglio 147 del comune di Fossano, la quale confina con:

- ❖ *Nord:* strada comunale "Via Cesare Battisti"
- ❖ *Ovest:* particella edificata in continuazione di altra proprietà (mapp.366)
- ❖ *Sud:* particella edificata con cortile di altra proprietà (mapp.971)
- ❖ *Est:* particella edificata in continuazione di altra proprietà (mapp.364)

Nel dettaglio, l'appartamento al piano primo confina con:

- ❖ *Nord:* vuoto su strada comunale "Via Cesare Battisti"
- ❖ *Ovest:* altra u.i.u. di altra proprietà (sub.16), vuoto su cortile comune
- ❖ *Sud:* vuoto su cortile comune
- ❖ *Est:* particella edificata in continuazione, di altra proprietà (mapp.364)

Nel dettaglio, il locale pertinenziale al piano terreno confina con:

- ❖ *Nord:* altra u.i.u. di altra proprietà
- ❖ *Ovest:* cortile comune
- ❖ *Sud:* cortile comune
- ❖ *Est:* cortile comune

## CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,10 mq	89,60 mq	1,00	89,60 mq	2,80 m 3,00 m	Primo
Veranda+Wc	8,10 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	2,70 m	Primo
Terrazzo scoperto con balcone	26,40 mq	26,40 mq	0,20	5,28 mq		Primo
Balcone	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq		Primo
Rimessa pertinenziale	23,30 mq	28,75 mq	0,50	14,38 mq	2,20 m	Terreno
Soppalco non praticabile su rimessa	19,50 mq	24,50 mq	0,15	3,67 mq	1,45 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				116,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare residenziale al piano primo è composta da quattro locali abitativi (di cui uno utilizzato come cucina), un bagno, veranda, terrazzo con balcone annesso ed un ulteriore balcone sulla via pubblica.

Completa il lotto un locale uso rimessa al piano terreno con soppalco interno.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, ai locali identificati come "Veranda + W.C." è stato attribuito un coefficiente riduttivo, in quanto realizzati su terrazzo in assenza di titolo edilizio abilitativo e senza possibilità di regolarizzazione. Tali porzioni risultano quindi non computabili a pieno titolo e sono da ritenersi oggetto di demolizione, come meglio specificato nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1977 al 09/05/1977	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	Catasto Fabbricati Fig. 147, Part. 365, Sub. 3 Categoria C/6 CL2, Cons. 23 Rendita Lire 105 Piano T
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	Catasto Fabbricati Fig. 147, Part. 365, Sub. 5 Categoria A/4 CL1, Cons. 2 Rendita Lire 288 Piano 1
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	Catasto Fabbricati Fig. 147, Part. 365, Sub. 6 Categoria A/4 CL1, Cons. 2 Rendita Lire 288 Piano 1
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 50/150	
Dal 09/05/1977 al 24/05/1977	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	Catasto Fabbricati Fig. 147, Part. 365, Sub. 15 Categoria A/4 CL6, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 20/150	
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 50/150	
Dal 24/05/1977 al 24/05/1977	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 3/15	Catasto Fabbricati Fig. 147, Part. 365, Sub. 15 Categoria A/4 CL6, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 3/15	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 3/15	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 3/15	

	<p>[c] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 3/15</p> <p>[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Usufrutto per 1/3</p>	
Dal 24/05/1977 al 29/03/2011	<p>[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 1/1</p> <p>[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Usufrutto per 1/3</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 147, Part. 365, Sub. 15            Categoria A/4            CL6, Cons. 4,5            Rendita € 185,92            Piano T-1</p>
Dal 29/03/2011 al 11/07/2025	<p>[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [redacted] Proprietà per 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 147, Part. 365, Sub. 15            Categoria A/4            CL6, Cons. 4,5            Superficie catastale 114 mq            Rendita € 185,92            Piano T-1</p>

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 26/02/1977, il Bene n.1 è stato oggetto di variazione catastale per fusione delle tre unità immobiliari urbane sub.3-5-6 [Catasto Fabbricati-Variazione n.2664/1977].

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	365	15		A/4	6	4,5	114 mq	185,92 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che la planimetria catastale attualmente agli atti non risulta conforme allo stato di fatto.

Le difformità catastali rilevate interessano il locale pertinenziale al piano terreno, attualmente erroneamente rappresentato e classificato: trattasi infatti di rimessa, da censire in categoria C/6 (categoria già presente nell'impianto catastale con il sub.3 del mappale 365). Sono inoltre presenti una diversa distribuzione delle aperture ed un soppalco interno non dichiarato.

Al piano primo si evidenziano scostamenti grafici e dimensionali rispetto alla planimetria catastale, in particolare sulle consistenze dei singoli vani e sugli spessori dei muri.

In via prudenziale, si stima che i costi per la regolarizzazione catastale possano ammontare complessivamente a una somma variabile tra € 1.500/€ 1.800, comprensiva di:

- ✓ redazione e presentazione di variazione catastale (modello Do.C.Fa.) da parte di tecnico abilitato;
- ✓ imposte di bollo e diritti catastali previsti per il deposito della pratica;

## STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

L'appartamento oggetto di stima risulta attualmente vuota e inutilizzata da diversi anni, ma si presenta, nel complesso, in condizioni manutentive interne discrete, con finiture datate e non conformi agli standard abitativi attuali.

L'unità immobiliare necessita quantomeno di un intervento di manutenzione straordinaria, tra cui si prevede:

- ✓ il rifacimento completo degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento), attualmente obsoleti;
- ✓ la realizzazione di un nuovo servizio igienico, in quanto quello esistente, realizzato all'interno della veranda, risulta abusivo e da demolire per assenza di titolo edilizio abilitativo;
- ✓ opere di aggiornamento funzionale e igienico-sanitario delle finiture interne, quali pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e infissi;

Dal punto di vista strutturale, non si rilevano evidenti segnali di dissesto, ma si suggerisce un approfondimento tecnico durante eventuali lavori di ristrutturazione, vista l'età dell'immobile (seconda metà dell'Ottocento).

Per quanto riguarda l'esterno, le facciate, la copertura e le parti comuni risultano in condizioni mediamente buone, tenuto conto che l'ultima manutenzione risale a circa vent'anni fa, e da allora non sono stati effettuati ulteriori interventi significativi.

La pertinenza (rimessa al piano terreno) si presenta in buone condizioni e necessita solamente di manutenzione ordinaria (es. tinteggiatura).

## PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Come risulta dall'atto di provenienza, divisione del 24/05/1977 - Notaio Bartolomeo Prato rep.32.476/17217, il lotto oggetto di stima (appartamento con pertinenza) condivide con le altre unità immobiliari del fabbricato l'uso delle parti comuni, costituite dal cortile interno con androne di accesso da Via Cesare Battisti e la scala interna che conduce al piano il primo.

Tali porzioni sono da intendersi comuni e indivise (ai sensi dell'art. 1117 cc) e sono funzionali all'accesso e all'utilizzo delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Da un'approfondita verifica effettuata presso l'Agenzia Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cuneo non si rilevano particolari servitù e/o altri gravami sugli immobili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

- **Anno costruzione/ristrutturazione:** l'edificio è stato edificato nella seconda metà del XVIII secolo;
- **Esposizione costruzione:** il fabbricato è edificato in continuazione, con lato nord sulla strada comunale Via Cesare Battisti, il lato sud e parte del lato ovest sono liberi;
- **Altezza utile interna:** altezza dei locali abitativi al piano primo varia da 280 cm a 300 cm. La pertinenza al piano terreno ha un'altezza utile di 220 cm sotto soppalco e 145 cm sopra soppalco;
- **Fondazioni:** muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Struttura portante verticale:** muratura portante (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Struttura portante orizzontale/solai:** solaio P.1 putrelle e voltine (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Tetto e Copertura:** Tetto in legno (piccola e grossa orditura) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in tegole (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Scale:** scala comune in muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Pareti esterne:** muratura piena (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Pareti interne:** mattoni pieni (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- **Pavimentazione interna:** parquet (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**), marmette in graniglia (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- **Infissi interni:** legno (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- **Infissi esterni:** legno vetro singolo (qualità:**discreta** / manutenzione:**buona**);
- **Impiantistica:** impianto elettrico (220V) (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- **Impianto termico, idrosanitario:** impianto termico con stufa a gas (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**), acqua calda sanitaria (caldaia a gas) (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- **Smaltimento reflue:** fognatura pubblica
- **Pertinenze esclusive:** rimessa al piano terreno;

## STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Alla data del sopralluogo (28/05/2025), l'alloggio sito al piano primo risulta libero, non occupato da persone né da beni mobili, e si presenta privo di arredi o segni di recente utilizzo abitativo.

La pertinenza al piano terreno, identificata come locale ad uso rimessa, risulta invece occupata dal figlio del debitore esecutato, in assenza di titolo giuridico opponibile alla procedura. Tale locale è attualmente utilizzato come deposito, configurandosi come occupazione di fatto priva di legittimazione e non documentata da contratti o atti registrati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 26/02/1977 al 24/05/1977	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 20/150	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>	
			26/02/1977			
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 20/150	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Cuneo	03/10/1977	7776	6575	
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 20/150	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>	
		Fossano	28/04/1977	31	264	
Dal 24/05/1977 al 24/05/1977	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 3/15	<b>ATTO NOTARILE DI DONAZIONE E DIVISIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>	
		Prato Bartolomeo	24/05/1977	32476	17217	
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 3/15	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Cuneo	20/06/1977	4993	4240	
		[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 3/15	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>	
		Fossano	13/06/1977	462	125	
		[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 3/15				
	[redacted] nato a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Proprietà per 3/15					
	[redacted] nata a [redacted] (CN) il [redacted] [cf. [redacted]] Usufrutto per 1/3					

Dal 24/05/1977 al 29/03/2011 [cf. _____] nata a _____ Proprietà per 1/1 [cf. _____] nata a _____ Usufrutto per 1/3	<b>ATTO NOTARILE DI DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
	Prato Bartolomeo	24/05/1977	32476	17217
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Cuneo	20/06/1977	4993	4240
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>	
Fossano	13/06/1977	462	125	
Dal 29/03/2011 al 11/07/2025 [cf. _____] nato a _____ Proprietà per 1/1	<b>RIUNIONE USUFRUTTO DI TOMATIS MARGHERITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		29/03/2011		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Cuneo il 29/04/2015

Reg. gen. 3593 - Reg. part. 379

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore)

#### Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Vicinelli Marco

Data: 27/04/2015

N° repertorio: 67434

N° raccolta: 21239

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 03/03/2025

Reg. gen. 1864 - Reg. part. 1533

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

#### Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "[REDACTED]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "[REDACTED]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria);

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1**

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Fossano è stato approvato con D.G.R. n.50-11538 del 03/06/2009 (pubblicato sul B.U.R.P. in data 11/06/2009) con successive varianti parziali di cui l'ultima approvata con D.C.C. n.14 del 13/03/2023 (pubblicata sul B.U.R. in data 30/03/2023).

Il Lotto Unico in oggetto risulta inserito nell'area normativa "T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica" (regolamentata dall'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione).

- Strumenti urbanistici
  - Variante 16 (Variante Parziale 15)
    - Destinazioni urbanistiche
      - T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica - Art.47
    - Vincoli
      - u1
      - zz risanamento conservativo - Edifici da sottoporre a risanamento conservativo
      - COMPARTO - Ambiti unitari di intervento
    - Classi
      - CL I - Classe geomorfologica I - Art.98
    - Inquinamento acustico
      - III - Classe acustica III

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1**

**L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.**

**La costruzione è precedente al 01/09/1967.**

**Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.**

**Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.**

**Per l'immobile (Bene n.1) non risulta essere rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.**

A seguito della richiesta di accesso agli atti (prot. n. 21419 del 03/06/2025) presentata presso l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica/Sportello Unico Edilizia del Comune di Fossano, non risultano rilasciati provvedimenti edilizi riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima (Bene n. 1).

Con comunicazione prot.0022581/2025 del 10/06/2025, il Comune ha inoltre precisato che la ricerca non garantisce in modo esaustivo e assoluto l'individuazione di tutte le pratiche edilizie eventualmente presenti.

In assenza di documentazione edilizia reperibile, la verifica dello stato legittimo dell'immobile è stata effettuata sulla base delle planimetrie catastali d'impianto informatizzate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, unici elaborati grafici ufficialmente disponibili.

Come rilevato dalla cronistoria catastale, l'attuale subalterno 15 (Bene n. 1) deriva dalla fusione degli originari subalterni 3, 5 e 6.

Per la verifica della conformità sono state reperite le seguenti planimetrie d'impianto informatizzate riferite all'unità immobiliare in oggetto:

- Planimetria d'impianto scheda numero 21480288 del 29/12/1939 [mapp.365 sub.3 C/6]
- Planimetria d'impianto scheda numero 21480296 del 29/12/1939 [mapp.365 sub.6 A/4]

Per il subalterno 5 (cat.A/4) del medesimo mappale non è stata rinvenuta alcuna planimetria d'impianto informatizzata.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per il Bene n.1**
- **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.**

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali d'impianto reperite in atti (riferite agli ex-subalterni 3 e 6, mentre per l'ex-subalterno 5 non è stata trovata la planimetria nell'archivio informatizzato), sono state rilevate difformità edilizie documentate graficamente nell'allegato "5-Ispezione Urbanistica" della presente relazione.

Per quanto riguarda l'alloggio al piano primo, le principali difformità riscontrate consistono in:

- mancata rappresentazione di due aperture (una porta e una finestra) che mettono in comunicazione l'alloggio con il terrazzo esistente;
- collegamenti interni non corrispondenti alla distribuzione originaria;

Tali difformità risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, ai sensi della normativa vigente, con versamento della relativa oblazione.

Inoltre, è stata rilevata la realizzazione di una veranda chiusa sul terrazzo, contenente un W.C./bagno, priva di titolo edilizio abilitativo. Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano in data 20/06/2025, in base al P.R.G.C. vigente, non è consentito alcun ampliamento volumetrico sull'immobile in oggetto. Pertanto, tali opere sono da considerarsi abusive e non sanabili, e dovranno essere demolite, con ripristino dello stato originario, ovvero del terrazzo scoperto.

Per il locale pertinenziale al piano terreno sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria d'impianto:

- chiusura di due aperture originariamente presenti sul lato sud;
- realizzazione di un portone a tutta larghezza sul lato ovest;
- realizzazione di un soppalco interno in legno, utilizzato come locale di sgombero;

Tali modifiche sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria, con relativo versamento dell'oblazione.

La destinazione d'uso del locale è coerente con il classamento catastale d'impianto (C/6 - rimessa).

Le valutazioni in merito alla sanabilità delle opere edilizie riscontrate sono state formulate a seguito di confronto diretto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano, avvenuto in data 20/06/2025, nel corso del quale sono state fornite indicazioni sulla compatibilità urbanistica degli interventi rispetto al vigente P.R.G.C..

Tali valutazioni costituiscono il riferimento tecnico utilizzato per distinguere le opere potenzialmente sanabili, mediante pratica edilizia in sanatoria con oblazione, da quelle non sanabili, per le quali si rende necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato originario dei luoghi.

In via prudenziale, si stima che i costi per la regolarizzazione delle opere edilizie sanabili possano ammontare complessivamente a una somma variabile tra € 7.000/€ 8.000, comprensiva di:

- ✓ redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato;
- ✓ pratica strutturale riferite al soppalco realizzato nel locale rimessa;
- ✓ diritti di segreteria comunali e oblazione pecuniaria prevista per la sanatoria, in funzione della tipologia e dell'entità delle opere realizzate;

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON PERTINENZA UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA CESARE BATTISTI N.70, PIANI T-1**

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali rilevanti, fatta salva la partecipazione alle spese ordinarie di manutenzione delle parti comuni, da concordare tra i soggetti comproprietari.

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:**

### **LOTTO UNICO**

- **Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1**

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento con relativa pertinenza ubicato del comune di Fossano (CN) in Via Cesare Battisti n.70. Fossano è una città di medie dimensioni situata nella parte centro-orientale della provincia, con una popolazione di circa 24.000 abitanti. Si trova in una posizione strategica lungo l'asse viario che collega Cuneo a Torino, rappresentando un importante nodo di collegamento stradale e ferroviario nel territorio cuneese. È servita dalla Strada Statale 20 del Colle di Tenda e dalla Autostrada A6 Torino-Savona, tramite l'uscita dedicata. Il contesto urbano si presenta ben sviluppato, con una suddivisione tra centro storico, aree residenziali moderne, zone industriali e aree agricole periurbane. Fossano dispone di adeguati servizi alla persona, infrastrutture scolastiche, sicurezza, sanitarie e commerciali, che garantiscono una buona qualità della vita. Via Cesare Battisti è una strada urbana a vocazione prevalentemente residenziale, situata in prossimità del centro cittadino, con accesso agevole ai principali servizi pubblici, commerciali e scolastici. L'area è ben servita da trasporti pubblici e gode di una buona accessibilità pedonale e veicolare. Il bene oggetto di stima (Lotto Unico) consiste nella piena proprietà (1/1) di una unità abitativa situata al piano primo di un edificio civile risalente alla seconda metà del XIX secolo, articolato su tre piani fuori terra, edificato in aderenza e in continuità strutturale con altri fabbricati lungo la medesima via. L'edificio si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato di Fossano (CN), in Via Cesare Battisti n. 70, in zona semicentrale. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'androne carraio/pedonale (comune) dove si accede alla scala, che conduce al piano primo, livello in cui si sviluppa l'appartamento oggetto di stima. Con accesso diretto dalla scala comune, il Bene n. 1 (appartamento) è composto da quattro locali abitativi, tra cui una cucina, disposti in sequenza e comunicanti tra loro, oltre a un servizio igienico, una veranda, un terrazzo scoperto con balcone annesso ed un ulteriore balcone sul prospetto nord. Con accesso indipendente dal cortile comune, completa il lotto una pertinenza al piano terreno situata in posizione sottostante il terrazzo, adibita a rimessa e dotata di soppalco interno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di FOSSANO

Fg. 147

Part. 365

Sub. 15

Cat. A/4

(Bene n.1)

**Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1**

**Valore di stima del bene: € 15.768,00**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni 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 degli immobili.

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 delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate / Consultazione valori immobiliari dichiarati;
- Agenzie immobiliari di zona;
- Studi tecnici/professionali di zona;
- Ufficio tecnico del comune di Fossano;

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni (fino allo spessore di 50cm), il 25% della superficie del balcone lato strada, il 20% della superficie del terrazzo coperto, il 50% della rimessa pertinenziale ed il 15% del sottopavimento.

Come descritto nel paragrafo "Consistenze", ai fini del calcolo della superficie convenzionale dei locali identificati come "Veranda + W.C." è stato attribuito un coefficiente riduttivo di 0,20, in quanto realizzati su terrazzo in assenza di titolo edilizio abilitativo e senza possibilità di regolarizzazione. Tali porzioni risultano quindi non computabili a pieno titolo e sono da ritenersi oggetto di demolizione, come meglio specificato nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 750€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70 piano 1	116,29 mq	750,00 €/mq	€ 87.217,50	100,00%	€ 87.217,50
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 87.217,50</b>

Valore di stima: € 87.217,50

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di sanatoria per opere regolarizzabili	7500,00	€
Spese di regolarizzazione difformità catastali	1650,00	€
Stato di conservazione e presenza di abusi edilizi non sanabili/opere da demolire	15,00	%

**Valore finale di stima: € 64.984,88 arrotondato a € 65.000,00**

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 trovano.

In attuazione di un criterio prudenziale di stima, anche alla luce della perdurante congiuntura economica, si è ritenuto congruo applicare un deprezzamento pari al 15,00% del valore determinato. Tale riduzione riflette principalmente le condizioni generali di conservazione dell'immobile e la presenza di abusi edilizi non sanabili che comportano la necessità di demolizione di alcune opere.

Si precisa inoltre che, oltre al suddetto deprezzamento, dovranno essere considerate separatamente le spese necessarie per eventuali sanatorie urbanistiche e per la regolarizzazione catastale, il cui ammontare, sulla base degli elementi tecnici rilevati, risulta superiore alla percentuale di riduzione già applicata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 11/07/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pelazza Francesco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO n.1: *Documentazione catastale*
- ✓ ALLEGATO n.2: *Documentazione fotografica*
- ✓ ALLEGATO n.3: *Provenienza*
- ✓ ALLEGATO n.4: *Rilievo stato attuale*
- ✓ ALLEGATO n.5: *Ispezione urbanistica*
- ✓ ALLEGATO n.6: *Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.*
- ✓ ALLEGATO n.7: *Ispezione ipotecaria aggiornata al 11/07/2025*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza ubicato a Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piani T-1**

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento con relativa pertinenza ubicato del comune di Fossano (CN) in Via Cesare Battisti n.70. Fossano è una città di medie dimensioni situata nella parte centro-orientale della provincia, con una popolazione di circa 24.000 abitanti. Si trova in una posizione strategica lungo l'asse viario che collega Cuneo a Torino, rappresentando un importante nodo di collegamento stradale e ferroviario nel territorio cuneese. È servita dalla Strada Statale 20 del Colle di Tenda e dalla Autostrada A6 Torino-Savona, tramite l'uscita dedicata. Il contesto urbano si presenta ben sviluppato, con una suddivisione tra centro storico, aree residenziali moderne, zone industriali e aree agricole periurbane. Fossano dispone di adeguati servizi alla persona, infrastrutture scolastiche, sicurezza, sanitarie e commerciali, che garantiscono una buona qualità della vita. Via Cesare Battisti è una strada urbana a vocazione prevalentemente residenziale, situata in prossimità del centro cittadino, con accesso agevole ai principali servizi pubblici, commerciali e scolastici. L'area è ben servita da trasporti pubblici e gode di una buona accessibilità pedonale e veicolare. Il bene oggetto di stima (Lotto Unico) consiste nella piena proprietà (1/1) di una unità abitativa situata al piano primo di un edificio civile risalente alla seconda metà del XIX secolo, articolato su tre piani fuori terra, edificato in aderenza e in continuità strutturale con altri fabbricati lungo la medesima via. L'edificio si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato di Fossano (CN), in Via Cesare Battisti n. 70, in zona semicentrale. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'androne carraio/pedonale (comune) dove si accede alla scala, che conduce al piano primo, livello in cui si sviluppa l'appartamento oggetto di stima. Con accesso diretto dalla scala comune, il Bene n. 1 (appartamento) è composto da quattro locali abitativi, tra cui una cucina, disposti in sequenza e comunicanti tra loro, oltre a un servizio igienico, una veranda, un terrazzo scoperto con balcone annesso ed un ulteriore balcone sul prospetto nord. Con accesso indipendente dal cortile comune, completa il lotto una pertinenza al piano terreno situata in posizione sottostante il terrazzo, adibita a rimessa e dotata di soppalco interno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di FOSSANO	Fg. 147	Part. 365	Sub. 15	Cat. A/4	(Bene n.1)
-------------------	---------	-----------	---------	----------	------------

**Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1**

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Fossano è stato approvato con D.G.R. n.50-11538 del 03/06/2009 (pubblicato sul B.U.R.P. in data 11/06/2009) con successive varianti parziali di cui l'ultima approvata con D.C.C. n.14 del 13/03/2023 (pubblicata sul B.U.R. in data 30/03/2023).

Il Lotto Unico in oggetto risulta inserito nell'area normativa \*T1 - Tessuti della ristrutturazione urbanistica\* (regolamentata dall'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene n° 1 - Appartamento con pertinenza			
<b>Ubicazione:</b>	Fossano (CN) - Via Cesare Battisti n.70, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con pertinenza <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> Fossano fg.147, part.365, sub.15, Categoria A/4	<b>Superficie</b>	116,29 mq (sup. commerciale)
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'appartamento oggetto di stima risulta attualmente vuota e inutilizzata da diversi anni, ma si presenta, nel complesso, in condizioni manutentive interne discrete, con finiture datate e non conformi agli standard abitativi attuali.</p> <p>L'unità immobiliare necessita quantomeno di un intervento di manutenzione straordinaria, tra cui si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rifacimento completo degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento), attualmente obsoleti;</li> <li>• la realizzazione di un nuovo servizio igienico, in quanto quello esistente, realizzato all'interno della veranda, risulta abusivo e da demolire per assenza di titolo edilizio abilitativo;</li> <li>• opere di aggiornamento funzionale e igienico-sanitario delle finiture interne, quali pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e infissi;</li> </ul> <p>Dal punto di vista strutturale, non si rilevano evidenti segnali di dissesto, ma si suggerisce un approfondimento tecnico durante eventuali lavori di ristrutturazione, vista l'età dell'immobile (seconda metà dell'Ottocento).</p> <p>Per quanto riguarda l'esterno, le facciate, la copertura e le parti comuni risultano in condizioni mediamente buone, tenuto conto che l'ultima manutenzione risale a circa vent'anni fa, e da allora non sono stati effettuati ulteriori interventi significativi.</p> <p>La pertinenza (rimessa al piano terreno) si presenta in buone condizioni e necessita solamente di manutenzione ordinaria (es. tinteggiatura).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di stima (Lotto Unico) consiste nella piena proprietà (1/1) di una unità abitativa situata al piano primo di un edificio civile risalente alla seconda metà del XIX secolo, articolato su tre piani fuori terra, edificato in aderenza e in continuità strutturale con altri fabbricati lungo la medesima via. L'edificio si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato di Fossano (CN), in Via Cesare Battisti n. 70, in zona semicentrale.</p> <p>L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite l'androne carraio/ pedonale (comune) dove si accede alla scala, che conduce al piano primo, livello in cui si sviluppa l'appartamento oggetto di stima.</p> <p>Con accesso diretto dalla scala comune, il Bene n. 1 (appartamento) è composto da quattro locali abitativi, tra cui una cucina, disposti in sequenza e comunicanti tra loro, oltre a un servizio igienico, una veranda, un terrazzo scoperto con balcone annesso ed un ulteriore balcone sul prospetto nord.</p> <p>Con accesso indipendente dal cortile comune, completa il lotto una pertinenza al piano terreno situata in posizione sottostante il terrazzo, adibita a rimessa e dotata di soppalco interno.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Alla data del sopralluogo (28/05/2025), l'alloggio sito al piano primo risulta libero, non occupato da persone né da beni mobili, e si presenta privo di arredi o segni di recente utilizzo abitativo.</p> <p>La pertinenza al piano terreno, identificata come locale ad uso rimessa, risulta invece occupata dal figlio del debitore esecutato, in assenza di titolo giuridico opponibile alla procedura. Tale locale è attualmente utilizzato come deposito, configurandosi come occupazione di fatto priva di legittimazione e non documentata da contratti o atti registrati.</p>		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Cuneo il 29/04/2015

Reg. gen. 3593 - Reg. part. 379

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore)

**Formalità a carico della procedura**

Capitale: € 150.000,00

Interessi: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Vicinelli Marco

Data: 27/04/2015

N° repertorio: 67434

N° raccolta: 21239

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 03/03/2025

Reg. gen. 1864 - Reg. part. 1533

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**