

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andrea Chiabrando, nell'Esecuzione Immobiliare n. 29/2025 del R.G.E.

promossa da

*** Omissis ***

nei confronti di

*** Omissis ***

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa Urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa Urbanistica	16

Regolarità edilizia.....	16
Vincoli ed oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano 2	24
Bene N° 2 – Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano T.....	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Geom. Andrea Chiabrando, con studio tecnico a Paesana in Via Po n. 25 email stpeirettichiabrando@libero.it / PEC andrea.chiabrando@geopec.it / Cell. 349-3551671, Tel/Fax 0175-945076 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano 2
- **Bene n° 2** - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio elevato a tre piani fuori terra (4 totali), denominato "Condominio Bellavista".

L'appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, risulta essere composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto dotate di altrettanti balconi con esposizione verso ovest.

Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

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)

CONFINI

La particella catastale 3060 del foglio 31 (su cui insiste il "Condominio Bellavista" di cui fa parte l'appartamento) confina ad ovest con la Strada Comunale Via Piave, a nord con la particella 889, ad est con la particella 19 ed a sud con la Strada Provinciale 193.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,30 mq	80,78 mq	1,00	80,78 mq	3,00 m	1
Balconi scoperti	5,70 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				82,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	**** nata a **** il **/**/**** (c.f. ***) **** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Comproprietari in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1090, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 22/07/1999 Variazione del quadro tariffario	**** nata a **** il **/**/**** (c.f. ***) **** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Comproprietari in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1090, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 22/07/1999 al 02/11/2006	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1090, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 02/11/2006 al 15/11/2006 Variazione modifica identificativo - allineamento mappe	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 11075, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 2

Dal 15/11/2006 al 09/11/2015 Variazione modifica identificativo – allineamento mappe	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3060, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 27/11/2023 Inserimento in visura dei dati di superficie	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3060, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superfici catastale 86 mq. Escluse aree scoperte 84 mq. Rendita € 290,51 Piano 2
Dal 27/11/2023 al 12/05/2025	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3060, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superfici catastale 87 mq. Escluse aree scoperte 85 mq. Rendita € 348,61 Piano 2

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	3060	7		A/2	2	4,5	87 mq	348,61 €	2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti (Catasto Fabbricati).

STATO CONSERVATIVO

Il Condominio Bellavista di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è un fabbricato edificato a metà degli anni '60, riqualificato nelle parti comuni negli anni 2022 e 2023 sfruttando il bonus facciate con interventi di sostituzione delle ringhiere dei balconi, rifacimento dei frontalini e dei sotto balconi e dei cornicioni; nonché di interventi di riqualificazione energetica consistenti nella realizzazione di un cappotto termico esterno, nell'installazione di impianto fotovoltaico condominiale sul tetto e nella sostituzione dei serramenti delle singole unità. Oggi il fabbricato si presenta quindi in buone condizioni di manutenzione esterna e di coibentazione.

Nel dettaglio l'appartamento in oggetto, al contrario del condominio, non è mai stato oggetto di interventi né di ristrutturazione, né di manutenzione ed alla data del sopralluogo, seppur abitato, appare in scarse condizioni di manutenzione.

Le finiture, pavimentazioni e rivestimenti, gli impianti, gli accessori dei bagni risalgono tutti all'epoca di realizzazione del fabbricato (60 anni fa) e pertanto l'appartamento necessita almeno di una manutenzione

straordinaria che preveda il rifacimento del bagno, degli impianti e delle pavimentazioni; solamente i serramenti sono stati sostituiti e sono nuovi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento) fa parte del "Condominio Bellavista" ed ha in comune con le restanti unità immobiliari l'area scoperta esterna, l'ingresso pedonale, le scale condominiali, la centrale termica ed il tetto.

Si rimanda comunque al regolamento di condominio dell'edificio, che sentito l'amministratore riferisce essere assembleare non registrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno costruzione/ristrutturazione: il "Condominio Bellavista" è stato edificato a metà degli anni '60 con riqualificazione delle facciate ed energetica negli anni 2022/2023;

Esposizione costruzione: l'immobile è libero su 4 lati, l'appartamento ha esposizione ad ovest;

Altezza utile interna dell'appartamento: 300 cm;

Fondazioni: cemento armato (qualità: buona / manutenzione: buona);

Struttura portante verticale: cemento armato (qualità: buona / manutenzione: buona);

Struttura portante orizzontale/solai: misto latero-cemento (qualità: buona / manutenzione: buona);

Tetto: misto latero-cemento (qualità: buona / manutenzione: buona);

Copertura: manto di copertura in tegole (qualità: buona / manutenzione: buona);

Scala condominiale: scala condominiale in c.a. rivestita in marmo (qualità: discreta / manutenzione: discreta);

Pareti esterne: doppia muratura in mattoni forati a cassa vuota con cappotto termico esterno (qualità: buona / manutenzione: ottima);

Pareti interne: muratura in mattoni forati (qualità: buona / manutenzione: discreta);

Finiture interne appartamento: tutte le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate (qualità: discreta / manutenzione: pessima);

Pavimentazione interna: pavimenti in piastrelle (qualità: discreta / manutenzione: pessima);

Infissi esterni: pvc con doppio vetro ed avvolgibili in plastica (qualità: buona / manutenzione: ottima);

Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità: pessima / manutenzione: pessima);

Impianto termico, idrosanitario: impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con termosifoni (qualità: discreta / manutenzione: pessima), produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico autonomo (qualità: pessima / manutenzione: pessimo);

Approvvigionamento idrico: acqua potabile derivante da allaccio condominiale all'acquedotto comunale (qualità: buona / manutenzione: buona).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dalla data del 01 luglio 2024 alla data del 30 giugno 2028 rinnovabile di ulteriori anni 4 ed è stato regolarmente registrato in data 04/07/2024 al n. 003831 - serie 3T.

Il canone di affitto annuo è di € 3.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna entro il 15 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
Dal 22/07/1999 al 14/05/2025	*** **nato a *** (**) il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrara Cesare	22/07/1999	60796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	24/07/1999	5006	3719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Savigliano	23/07/1999	406	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva, risulta proprietario per titoli ultraventennali il Signor:

**** Omissis ****, con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, aggiornate alla data del 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Saluzzo il 28/12/2018

Reg. gen. 9053 - Reg. part. 1087 Quota: 1/1

Importo: € 80.208,00

A favore di *** Omissis ***

Contro *** Omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.103,68

Percentuale interessi: 5,4 %

Rogante: Notaio Paolo Amianto

Data: 24/12/2018

N° repertorio: 27806/16424

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 28/02/2025

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1083

Quota: 1/1

A favore di *** Omissis ***

Contro *** Omissis ***

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento trascritto il 28/02/2025 a favore di "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, ma sono comunque presenti autorizzazioni edilizie antecedenti per la sua costruzione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore, relativamente al "Condominio Bellavista" di cui fa parte il bene 1 (appartamento), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruzione dell'intero fabbricato n. 9/1964 con inizio lavori in data 01/04/1964 e fine lavori in data 30/09/1965 e dichiarazione di abitabilità in data 9 novembre 1965.

- Autorizzazione Edilizia n. 1989/01124 del 01/03/1989 per sostituzione manto di copertura condominiale.
- Autorizzazione in Sanatoria n. 175 del 17/01/1991 per costruzione dei balconi al piano terzo.
- Concessione in Sanatoria n. 463 del 14/03/1997 per nuova costruzione di balconi.
- Concessione in Sanatoria n. 464 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione.
- Concessione in Sanatoria n. 465 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione.
- Concessione in Sanatoria n. 466 del 14/03/1997 per nuova costruzione di balconi ad alloggio al secondo piano.

- Autorizzazione in Sanatoria n. 467 del 14/03/1997 per diversa distribuzione delle aperture del fabbricato condominiale.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2022/39 rilasciato il 06/04/2023 per regolarizzazione tetto, parti comuni e distribuzione interna degli appartamenti.
- CILAS n. 2022/56 per riqualificazione energetica (superecobonus)
- CILA n. 2023/102 per riqualificazione delle facciate (bonus facciate)
- Segnalazione Certificata per l'agibilità SCA depositata in data 12/04/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare l'esistenza dello stesso dal portale della Regione Piemonte.

- Esistono le certificazioni degli impianti delle parti comuni dell'edificio.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico dell'appartamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico dell'appartamento.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico del proprietario € 700,00 circa

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico degli inquilini € 400,00 circa

Si precisa inoltre che:

- Vi sono spese straordinarie residue da pagare per Sanatoria € 1.632,34 e per il Superbonus di € 119,67
- Vi è un totale scaduto (ordinario + straordinario) a carico del proprietario di € 3.278,37
- Vi è un totale scaduto a carico dell'inquilino di € 117,02
- Nell'ultima assemblea è stata deliberata la posa di un impianto di dissuasori colombi sul tetto ed in corrispondenza dell'impianto fotovoltaico.

I millesimi di proprietà corrispondono a 84,90.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano terra.

DESCRIZIONE

Trattasi di un garage posto al piano terra di un basso fabbricato condominiale adibito interamente ad autorimesse posto all'interno del cortile condominiale sul retro dell'edificio abitativo e facente parte del "Condominio Bellavista".

Il garage è accessibile dalla Strada Provinciale 193 attraverso un cancello carraio automatizzato che dà accesso al cortile condominiale dal quale si accede al garage.

Le dimensioni del box (mt. 4,50x2,60) consentono il ricovero di autovetture di ridotte dimensioni.

Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

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)

CONFINI

La particella catastale 3060 del foglio 31 (su cui insiste il "Condominio Bellavista" di cui fa parte l'appartamento) confina ad ovest con la Strada Comunale Via Piave, a nord con la particella 889, ad est con la particella 19 ed a sud con la Strada Provinciale 193.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,70 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	**** nata a **** il **/**/**** (c.f. ***) **** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Comproprietari in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1092, Sub. 7 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita Lire 43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/07/1999 Variazione del quadro tariffario	**** nata a **** il **/**/**** (c.f. ***) **** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Comproprietari in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1092, Sub. 7 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T
Dal 22/07/1999 al 02/11/2006	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1092, Sub. 7 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T
Dal 02/11/2006 al 15/11/2006 Modifica identificativo – allineamento mappe	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 11075, Sub. 20 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T
Dal 15/11/2006 al 12/05/2025 Modifica identificativo – allineamento mappe	**** nato a **** il **/**/**** (c.f. ***) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 3060, Sub. 20 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	3060	20		C/6	2	10 mq.		34,60 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti (Catasto Fabbricati).

STATO CONSERVATIVO

Il basso fabbricato all'interno del quale è posto il garage in oggetto fa parte del Condominio Bellavista edificato a metà degli anni '60, da allora non sono mai stati realizzati particolari lavori di riqualificazione dello stesso che si presenta allo stato originario, se non la manutenzione della copertura nell'anno 1996 con la rimozione dell'eternit e la sostituzione del manto di copertura.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto (garage) fa parte del basso fabbricato ricompreso nel "Condominio Bellavista" ed tra le parti comuni vi è il tetto ed il cortile condominiale di accesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno costruzione: L'edificio risale alla metà/fine degli anni sessanta.
Esposizione costruzione: i garage sono rivolti ad ovest e posti sul retro del fabbricato condominiale;
Altezza utile interna media del garage: 220 cm;
Fondazioni: cemento armato (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Struttura portante verticale: cemento armato (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Tetto: misto latero-cemento (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Copertura: manto di copertura in lastre di fibrocemento (qualità: buona / manutenzione: buona);
Pareti esterne: muratura in mattoni forati (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Pareti interne: muratura in mattoni forati (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Pavimentazione interna: cemento (qualità: discreta / manutenzione: discreta);
Infissi esterni: metallo (qualità: discreta / manutenzione: buona);
Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità: discreta / manutenzione: discreta).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione congiunto all'appartamento.

Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 4 a partire dalla data del 01 luglio 2024 alla data del 30 giugno 2028 rinnovabile di ulteriori anni 4 ed è stato regolarmente registrato in data 04/07/2024 al n. 003831 - serie 3T.

Il canone di affitto annuo complessivo di appartamento e garage è di € 3.600,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna entro il 15 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
Dal 22/07/1999 al 14/05/2025	*** **nato a *** (**) il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrara Cesare	22/07/1999	60796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	24/07/1999	5006	3719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Savigliano	23/07/1999	406	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva, risulta proprietario per titoli ultraventennali il Signor:

**** Omissis ****, con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, aggiornate alla data del 14/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Saluzzo il 28/12/2018
Reg. gen. 9053 - Reg. part. 1087 Quota: 1/1
Importo: € 80.208,00
A favore di *** Omissis ***
Contro *** Omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.103,68
Percentuale interessi: 5,4 %
Rogante: Notaio Paolo Amianto
Data: 24/12/2018
N° repertorio: 27806/16424

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 28/02/2025
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1083
Quota: 1/1
A favore di *** Omissis ***
Contro *** Omissis ***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento trascritto il 28/02/2025 a favore di "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi del P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, ma sono comunque presenti autorizzazioni edilizie antecedenti per la sua costruzione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallermaggiore, relativamente al "Condominio Bellavista" di cui fa parte il bene 2 (garage), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruzione dell'intero fabbricato n. 9/1964 con inizio lavori in data 01/04/1964 e fine lavori in data 30/09/1965 e dichiarazione di abitabilità in data 9 novembre 1965.

- Concessione in Sanatoria n. 464 del 14/03/1997 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra ad uso alloggio di civile abitazione.
- Denuncia di Inizio Attività DIA n. 19/96 del 29/03/1996 per restauro del tetto dei garage con sostituzione della copertura in eternit.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

L'importo delle spese condominiali comprende sia quelle dell'appartamento che quelle del box.

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico del proprietario € 700,00 circa

Il Importo medio annuo delle spese condominiali a carico degli inquilini € 400,00 circa

Si precisa inoltre che:

- Vi sono spese straordinarie residue da pagare per Sanatoria € 1.632,34 e per il Superbonus di € 119,67
- Vi è un totale scaduto (ordinario + straordinario) a carico del proprietario di € 3.278,37
- Vi è un totale scaduto a carico dell'inquilino di € 117,02
- Nell'ultima assemblea è stata deliberata la posa di un impianto di dissuasori colombi sul tetto ed in corrispondenza dell'impianto fotovoltaico.

I millesimi di proprietà corrispondono a 84,90

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Piave n. 2, piano 2**

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio elevato a tre piani fuori terra (4 totali), denominato "Condominio Bellavista".

L'appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, risulta essere composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto dotate di altrettanti balconi con esposizione verso ovest.

Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3060, Sub. 7, Categoria A/2 Cl. 2 - 4,5 vani

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

Valore di stima del bene: € 78.099,50

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 Cavallermaggiore;

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 950€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cavallermaggiore (CN) - Via P i a v e n . 2 , piano 2	82,21 mq	€ 950 al mq	€ 78.099,50	100,00%	€ 78.099,50
Valore di stima:					€ 78.099,50

Valore di stima: € 78.099,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%

Valore finale di stima: € 46.859,70

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 (locata).

Considerando soprattutto lo stato di manutenzione interno dell'appartamento e la necessità di rifacimento degli impianti.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Piave n. 2, piano T

Si tratta di un garage posto al piano terra di un basso fabbricato condominiale adibito interamente ad autorimesse posto all'interno del cortile condominiale sul retro dell'edificio abitativo e facente parte del "Condominio Bellavista".

Il garage è accessibile dalla Strada Provinciale 193 attraverso un cancello carraio automatizzato che dà accesso al cortile condominiale dal quale si accede al garage.

Le dimensioni del box (mt. 4,50x2,60) consentono il ricovero di autovetture di ridotte dimensioni.

Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - - Fg. 31, Part. 3060, Sub. 20 Categoria C/6 Cl. 2 - 10 mq. L'immobile viene posto in vendita per il

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

Valore di stima del bene: € 6.750,00

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 Cavallermaggiore;

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 500€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cavallermaggiore (CN) - Via Piave n. 2, piano T	13,50 mq	€ 500 al mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
Valore di stima:					€ 6.750,00

Valore di stima: € 6.750,00

Deprezzeamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Altro: dimensioni ridotte	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.062,50

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 (locata).

Considerando lo stato di manutenzione e le dimensioni adatte ad ospitare solamente un'utilitaria.

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.

Paesana, li 05/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andrea Chiabrando



ELENCO ALLEGATI

- ✓ **ALLEGATO n.1:** Documentazione fotografica
- ✓ **ALLEGATO n.2:** Documentazione catastale (visure, estratto mappa e planimetrie catastali)
- ✓ **ALLEGATO n.3:** Titoli edilizi
- ✓ **ALLEGATO n.4:** Contratto di locazione
- ✓ **ALLEGATO n.5:** Attestato di Prestazione Energetica APE
- ✓ **ALLEGATO n.6:** Regolamento di condominio
- ✓ **ALLEGATO n.7:** Ispezione ipotecaria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Piave n. 2, piano 2**

Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio elevato a tre piani fuori terra (4 totali), denominato "Condominio Bellavista". L'appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, risulta essere composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto dotate di altrettanti balconi con esposizione verso ovest. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3060, Sub. 7, Categoria A/2 Cl. 2 - 4,5 vani

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 Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

Prezzo base d'asta: € 46.859,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Via Piave n. 2, piano T**

Garage posto al piano terra di un basso fabbricato condominiale adibito interamente ad autorimesse posto all'interno del cortile condominiale sul retro dell'edificio abitativo e facente parte del "Condominio Bellavista". Il garage è accessibile dalla Strada Provinciale 193 attraverso un cancello carraio automatizzato che dà accesso al cortile condominiale dal quale si accede al garage. Le dimensioni del box (mt. 4,50x2,60) consentono il ricovero di autovetture di ridotte dimensioni. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3060, Sub. 20 Categoria C/6 Cl. 2 - 10 mq.

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 Cavallermaggiore, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona R4 "Aree di recente impianto a prevalente destinazione residenziale". In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe II.1 della normativa geologica allegata al P.R.G.C. Art. 40bis.

Prezzo base d'asta: € 5.062,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
29/2025 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3060 Sub. 7, Categoria A2	Superficie	82,21 mq
Stato conservativo:	Il Condominio Bellavista di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è un fabbricato edificato a metà degli anni '60, riqualificato nelle parti comuni negli anni 2022 e 2023 sfruttando il bonus facciate con interventi di sostituzione delle ringhiere dei balconi, rifacimento dei frontalini e dei sotto balconi e dei cornicioni; nonché di interventi di riqualificazione energetica consistenti nella realizzazione di un cappotto termico esterno, nell'installazione di impianto fotovoltaico condominiale sul tetto e nella sostituzione dei serramenti delle singole unità. Oggi il fabbricato si presenta quindi in buone condizioni di manutenzione esterna e di coibentazione. Nel dettaglio l'appartamento in oggetto, al contrario del condominio, non è mai stato oggetto di interventi né di ristrutturazione, né di manutenzione ed alla data del sopralluogo, seppur abitato, appare in scarse condizioni di manutenzione. Le finiture, pavimentazioni e rivestimenti, gli impianti, gli accessori dei bagni risalgono tutti all'epoca di realizzazione del fabbricato (60 anni fa) e pertanto l'appartamento necessita almeno di una manutenzione straordinaria che preveda il rifacimento del bagno, degli impianti e delle pavimentazioni; solamente i serramenti sono stati sostituiti e sono nuovi.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un condominio elevato a tre piani fuori terra (4 totali), denominato "Condominio Bellavista". L'appartamento, accessibile dal vano scala condominiale, risulta essere composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere da letto dotate di altrettanti balconi con esposizione verso ovest. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

22 di 25

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Cavallermaggiore (CN) – Via Piave n. 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3060 Sub. 2 0 , Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Il basso fabbricato all'interno del quale è posto il garage in oggetto fa parte del Condominio Bellavista edificato a metà degli anni '60, da allora non sono mai stati realizzati particolari lavori di riqualificazione dello stesso che si presenta allo stato originario, se non la manutenzione della copertura nell'anno 1996 con la rimozione dell'eternit e la sostituzione del manto di copertura.		
Descrizione:	Garage posto al piano terra di un basso fabbricato condominiale adibito interamente ad autorimesse posto all'interno del cortile condominiale sul retro dell'edificio abitativo e facente parte del "Condominio Bellavista". Il garage è accessibile dalla Strada Provinciale 193 attraverso un cancello carraio automatizzato che dà accesso al cortile condominiale dal quale si accede al garage. Le dimensioni del box (mt. 4,50x2,60) consentono il ricovero di autovetture di ridotte dimensioni. Il fabbricato si trova in una zona di relativa recente edificazione, posto a ridosso del concentrico del Comune di Cavallermaggiore, ovvero nella prima periferia dello stesso uscendo in direzione Racconigi, ma comunque comodo a tutti i principali servizi di vario genere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVALLERMAGGIORE (CN) - VIA PIAVE N.2, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 28/12/2018
Reg. gen. 9053 - Reg. part. 1087
Quota: 1/1
Importo: € 80.208,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.103,68
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Notaio Paolo Amianto
Data: 24/12/2018
N° repertorio: 27806
N° raccolta: 16424

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 28/02/2025
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1083
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Saluzzo il 28/12/2018
Reg. gen. 9053 - Reg. part. 1087
Quota: 1/1
Importo: € 80.208,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.103,68
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Notaio Paolo Amianto
Data: 24/12/2018
N° repertorio: 27806
N° raccolta: 16424



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Saluzzo il 28/02/2025
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1083
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

