

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.700,00</b> .....	11



All'udienza del 05/06/2025, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9.

L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112

## 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**

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto altra u.i.u. f. 38 n. 133 sub. 11; ai lati mappale f. 38 n. 233, u.i.u. f. 38 n. 133 sub. 10 e u.i.u. f. 38 n. 235; sopra il cielo.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,60 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 37,18 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 08/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 37,18 Piano 2
Dal 08/08/2025 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 61,97 Piano 2

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	133	9		A3	U	2,5 vani	44 mq	61,97 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale a seguito di Variazione Catastale del 08/08/2025 protocollo n. CN0180128 per diversa distribuzione degli spazi interni.

### PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è distinto in mappa al Catasto Terreni con la particella 236 del foglio 38.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita con la particella 133 del foglio 38.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura mista pietre/mattoni con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sino in pistrelle tipo monocottura; è presente un bagno composto da lavabo, w.c. e vasca; la porta d'ingresso all'unità immobiliare, in legno, è obsoleta ed è da sostituire; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di tapparelle. L'impianto elettrico è presente ma da rivedere in base alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento non è presente.

Si segnala la presenza di tracce di umidità nel soffitto derivanti da un'infiltrazione d'acqua meteorica dal tetto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CONGEDO ALDO	03/05/2004	89856	22015
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cuneo	07/05/2004	4643	3604
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Cuneo il 09/01/2024  
Reg. gen. 4646 - Reg. part. 646  
Quota: 100%  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00  
Note: Ipoteca volontaria n. 19 del 09/01/2024 in rinnovazione all'Ipoteca Volontaria n. 646 del 07/05/2004.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 07/03/2025  
Reg. gen. 2117 - Reg. part. 1748  
Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

- R - Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art. 26. Tab.R1.
- Classe II - pericolosità geomorfologica Classe II - Art. 41bis.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acceglio non sono risultano pratiche edilizie presentate.

In riscontro alla planimetria catastatale presentata in data 27/04/2001 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con la demolizione della tramezza tra la cucina e il ripostiglio. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica C.I.L.A. in Accertamento di conformità. Il costo totale da sostenere è di € 2'500,00; tale importo è comprensivo di: spese tecniche, diritti CILA e Oblazione di € 1'032,00.

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

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

Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2025 100537 0073 del 19/08/2025, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 413,60 kWh/m2anno, valido fino al 19/08/2035.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'accesso all'unità immobiliare avviene unicamente a piedi dalla strada comunale Borgo Villa tramite il diritto di passaggio pedonale esistente sulla corte censita al Catasto Terreni al foglio 38 particella 233.



Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n.112

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112	44,00 mq	550,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
Valore di stima:					€ 24.200,00

Valore di stima: € 24.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 21.700,00**



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

Ceva, li 03/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Facchini Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- 
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica per unità immobiliare
  - ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale della corte
  - ✓ Estratti di mappa - scala 1-1000
  - ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. - scala 1-1000
  - ✓ Planimetrie catastali - foglio 38 particella 133 subalterno 9 - scala 1-100
  - ✓ Altri allegati - planimetria - foglio 38 particella 133 subalterno 9 - scala 1-100
  - ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - foglio 38 particella 133 subalterno 9
  - ✓ Altri allegati - Esisto ricerca pratiche edilizie - Comune di Acceglio
  - ✓ Altri allegati - Pratica docfa di variazione catastale
  - ✓ Foto - Documentazione fotografica
- 



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112  
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: - R - Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art. 26. Tab.R1. - Classe II - pericolosità geomorfologica Classe II - Art. 41bis.

**Prezzo base d'asta: € 21.700,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.700,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Descrizione:</b>	La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

