



TRIBUNALE di CUNEO
CIVILE



Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 41/2022

Giudice Dr. Paola ELEFANTE



ELABORATO PERITALE

Aggiornamento del 04/03/2025



*Tecnico incaricato: dott. ing. Roberto TINA
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cuneo al N. 729
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 81
C.F. TMRR758H19F811 - P.Iva 02010440044*

*con studio in Racconigi (Cuneo) Via Vittorio Emanuele III° n. 7/A
telefono: 017285217
cellulare: 3356362627
email: studiocepid@gmail.com*



Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in RACCONIGI (Cuneo) Corso Principe di Piemonte n. 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare costituita da un appartamento più cantina sito in complesso condominiale, ubicato a Racconigi (Cuneo) in corso Principe di Piemonte n. 54.
Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

1) Unità abitativa disposta su un unico piano (piano terzo o 4 fuori terra), costituito da n. 1 appartamento di tipo civile più cantina, avente la seguente distribuzione:

1.1) al piano terzo (4 ft.):

cucina, una camera, disimpegno, bagno, n. 2 balconi;
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62
(Da dato catastale mq 49)
Altezza interna cm 300.

1.2) al piano seminterrato:

cantina.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 5,40
Altezza interna cm 225.

Coerenze dell'unità di abitazione:

a SUD atrio condominiale e appartamento dello stesso stabile
a EST cortile condominiale
a NORD cortile condominiale
a OVEST atrio condominiale e appartamento dello stesso stabile.

Coerenze della cantina:

a SUD corridoio comune
a EST cantina dello stesso stabile
a NORD locale condominiale
a OVEST corridoio comune.

Identificati al *catasto fabbricati*:
intestati a:

[REDACTED]

- foglio 51 mappale 2128, Subalterno 36, categoria A/2, classe 2, superficie catastale mq 49, composto da vani 3, posto al piano 1S-3, rendita: € 209,17.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: urbana, in centro del capoluogo, adiacente ad asse viario di primaria importanza. L'immobile è facilmente raggiungibile sia accesso pedonale, sia in modo veicolare. La zona è dotata di parcheggi pubblici, aree verdi e trasporti pubblici.
- Servizi della zona: presenti pressoché tutti gli essenziali nelle immediate vicinanze.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e a pubblico servizio
- i principali centri limitrofi sono: Savigliano, Carmagnola (TO).
- le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Residenza Sabauda e annesso parco.
- Collegamenti pubblici: strada statale adiacente al capoluogo – Stazione ferroviaria raggiungibile facilmente.



3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano abitati dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA





Ipoteca volontaria, in data 23 luglio 2012, Reg. Gen. n. 4935 – Reg. Part. n. 544, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 15, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio OSELLA Paolo in Carmagnola (TO) in data 16 luglio 2012 rep. n. 63789/34839, somma iscritta € 87.500,00 di cui € 50.000,00 per capitale.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE in data 28 settembre 2016, Reg. Gen. n. 6391 – Reg. Part. n. 759, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da ATTO INTEGRATIVO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO, durata anni 15, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINELLI Massimo in Cuneo in data 18 agosto 2016 rep. n. 544 del 23/07/2012, somma iscritta € 24.000,00 di cui € 55.352,67 per capitale.

Ipoteca volontaria, in data 13 settembre 2016, Reg. Gen. n. 6106 – Reg. Part. n. 751, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 25, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINELLI Massimo in Cuneo in data 18 agosto 2016 rep. n. 193132/41102, somma iscritta € 24.000,00 di cui € 15.352,67 per capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 25 marzo 2022, Reg. Gen. n. 2258 – Reg. Part. n. 1711 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di ATTO ESECUTIVO repertorio n. 640 emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 24 febbraio 2022.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate irregolarità edilizie, sanabili con opportuna pratica, dovute a diversa disposizione degli spazi interni.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.300,58

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.894,31

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
nato a Carmagnola (TO)

Diritto di proprietà per 1/2

proprietario dal 05/09/1996 in forza di atto di compravendita a firma Notaio BORRO Fiorella di Cavallermaggiore rep. n. 23513. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5733/4470 in data 10/09/1996.

[REDACTED]
nata a Soveria Mannelli (CZ)

Diritto di proprietà per 1/2

proprietaria dal 05/09/1996 in forza di atto di compravendita a firma Notaio BORRO Fiorella di Cavallermaggiore rep. n. 23513. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5733/4470 in data 10/09/1996.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
nato a Racconigi (CN) il

Diritto di proprietà per 1/1

proprietario dal 26/06/1974 al 05/09/1996

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



7. PRATICHE EDILIZIE:

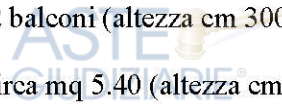
- **Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 1397/192**, rilasciata in data 29/08/1968 per Lavori di Costruzione di fabbricato di abitazione in corso Principe di Piemonte snc, rilasciata a **I**.
- **CONVALIDA e PRESA d'ATTO di Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 1397/192**, rilasciata in data 18/01/1972 n. 681/273 per Lavori di Costruzione di fabbricato di abitazione a quattro piani F.T., in corso Principe di Piemonte snc, rilasciata **[REDACTED]**.
- **Comunicazione di Inizio Lavori**: non riscontrata.
- **Comunicazione di Fine Lavori**: non riscontrata.
- **Autorizzazione di Abitabilità**, senza protocollo, in data 05/10/1973 rilasciata dall'Assessore Delegato.



Descrizione delle unità immobiliari

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- A Unità abitativa di tipo civile (A2) realizzata nell'anno 1972, inserito in un fabbricato di tipo condominiale a tre piani (4 fuori terra) da n. 1 appartamento, con superficie lorda di circa mq 62, in buone condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
- al piano terzo (4 f.t.):
cucina, una camera, disimpegno, bagno e n. 2 balconi (altezza cm 300);
 - al piano seminterrato:
cantina con superficie lorda complessiva di circa mq 5.40 (altezza cm 225)



L'unità immobiliare, sita in complesso condominiale, è dotata di cortile e giardino condominiale

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive.

Le aree verdi pertinenziali, quelle adibite a giardino e quelle cortilizie, sono in discretamente curate.

L'accesso carraio è consentito da via Romolo Manissero; quello pedonale da corso Principe di Piemonte



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 23-4823 in data 27.03.2017 ed oggetto di presa d'atto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/04/2017:

il mappale n. 2128 del foglio 51 insiste in parte:

- su di un'area BR.2 - ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI A LIMITATA TRASFORMABILITÀ ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente,
- su di un'area destinata alla viabilità in progetto ai sensi del Titolo VII - VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE - delle sopracitate Norme Tecniche di Attuazione."

Alla luce della realizzazione e del certificato di collaudo dell'arginatura la protezione dell'abitato (redatto in data 16.09.2005, pervenuto il 23.09.2005 — Prot. n. 13900) e della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 8/2007 del 19.07.2007, pervenuta in data 11.02.2008 (Prot. n. 2553), avente per oggetto "Presa d'atto del collaudo tecnico di opere idrauliche programmate per la difesa del territorio in corrispondenza del "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nel Comune di Racconigi", come previsto dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali del Bacino del Po (P.S.F.F.) e dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Po (P.A.I.), citati in premessa:

- il mappale n. 2128 del foglio 51 ricade in parte in Fascia "C" (di inondazione per piena catastrofica).

**Calcolo delle superfici del fabbricato di abitazione**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	56,23	1,00	56,23
Abitazione (balconi)	Sup. reale lorda	12,35	0,50	6,17
CANTINA	Sup. reale lorda	5,42	0,50	2,71
Sup. reale lorda fabbricato		mq 74,00		mq 65,11



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue e su plinti - materiale: in conglomerato cementizio armato - condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: pilastri in c.a.o. - tamponamenti in muratura di mattoni laterizi - condizioni: buone.

Solai: tipologia: solai in latero-cemento armato - condizioni: discrete.

Copertura: tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: buone.

Scale interne: tipologia: non previste.

Scale esterne: tipologia: a rampe parallele con pianerottolo intermedio - materiale: latero-cemento armato - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone.

Balconi: materiale: soletta in conglomerato cementizio armato - condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio verniciato - condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle avvolgibili - materiale protezione: legno - vetro singolo - condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio - coibentazione: assente - condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura cassavuota in mattoni paramano - coibentazione: assente - condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: quadri in cls prefabbricato all'accesso pedonale, battuto di cemento nel cortile interno, terra naturale per il giardino - condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: in marmo per l'ingresso, in ceramica per locali di abitazione e nel bagno, klinker per i balconi - condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: a doppia anta a battente - materiale: alluminio e vetri - accessori: apertura elettrica - condizioni: buone.

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



Scale interne:

posizione: non presenti.



Scale esterne

posizione: condominiale a doppia rampa parallela - rivestimento: marmo - condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: tipo UHF - condizioni: discrete - conformità: da verificare.

Antifurto:

tipologia: non presente.

Ascensore:

tipologia: presente – conforme alle normative vigenti.



Citofonico:

tipologia: tipo analogico condizioni: discrete - conformità: da verificare.



Condizionamento:

tipologia: non presente.

Riscaldamento:

tipologia: impianto centralizzato, radiatori in ghisa a parete- alimentazione: gas metano - condizioni: discrete - conforme alle normative vigenti.

Gas:

tipologia: sottotraccia - alimentazione: gas metano - rete di distribuzione: non verificabile - condizioni: discrete - conformità: da verificare.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone - conformità: da verificare.

Energia solare:

tipologia: non presente.

Fognatura:

tipologia: mista - rete di smaltimento: non verificabile - recapito: fognatura comunale - ispezionabilità: tramite pozzetti - condizioni: idonee - conformità: non verificabile.



Idrico:

tipologia: sottotraccia - alimentazione: da acquedotto comunale - rete di distribuzione: tubi in acciaio - condizioni: discrete - conformità: da verificare.



Telefonico:

tipologia: linea fissa presente - conformità: da verificare.



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,
Ufficio tecnico di Racconigi,
Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

8.3 Valutazione corpi

Unità abitativa costituito da n. 1 appartamento di tipo civile e cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
Abitazione	56,23	€ 1.100,00	€ 61.853,00
Abitazione piano PRIMO (balcone)	6,17	€ 1.100,00	€ 6.787,00
CANTINA	2,71	€ 1.100,00	€ 2.981,00
Totale fabbricati	65,11		€ 71.621,00

- Valore corpo:	€ 71.621,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 71.621,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 71.621,00

Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 10.743,15

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

-€ 0,00

- Riduzione monetaria: arrotondamento

-€ 377,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.500,00



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Beni in RACCONIGI (Cuneo) Via Romolo Manissero n. 11/A
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare costituita da autorimessa, sita in complesso condominiale, ubicato a Racconigi (Cuneo) in via Romolo Manissero n. 11/A.

Proprietà per la quota di 1/1

Composto da:

1. Autorimessa sita al piano seminterrato:

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12,85**

Altezza interna cm 370.

Coerenze dell'autorimessa:

a SUD via Prato dei Cornetti

a EST altra autorimessa

a NORD area comune di manovra

a OVEST altra autorimessa.

Identificati al *catasto fabbricati*:
intestati a:

- foglio 51 mappale 2128, Subalterno 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 10, posto al piano T, rendita: € 68,69.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana in centro del capoluogo, adiacente ad asse viario di primaria importanza. L'immobile è facilmente raggiungibile sia pedonalmente, sia in modo veicolare. La zona è dotata di parcheggi pubblici, aree verdi e trasporti pubblici.

Servizi della zona: presenti pressoché tutti gli essenziali nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, anche di pregio

i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Bra, Fossano.

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alpi Cozie.

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



Collegamenti pubblici:

strada statale adiacente al capoluogo – Stazione ferroviaria raggiungibile facilmente – Aeroporto a circa 10 km.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta utilizzato dai proprietari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, in data 23 luglio 2012, Reg. Gen. n. 4935 – Reg. Part. n. 544, a favore di [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 15, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio OSELLA Paolo in Carmagnola (TO) in data 16 luglio 2012 rep. n. 63789/34839, somma iscritta € 87.500,00 di cui € 50.000,00 per capitale.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE in data 28 settembre 2016, Reg. Gen. n. 6391 – Reg. Part. n. 759, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO INTEGRATIVO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO, durata anni 15, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINELLI Massimo in Cuneo in data 18 agosto 2016 rep. n. 544 del 23/07/2012, somma iscritta € 24.000,00 di cui € 55.352,67 per capitale.



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Ipoteca volontaria, in data 13 settembre 2016, Reg. Gen. n. 6106 – Reg. Part. n. 751, a favore di [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 25, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINELLI Massimo in Cuneo in data 18 agosto 2016 rep. n. 193132/41102, somma iscritta € 24.000,00 di cui € 15.352,67 per capitale.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 25 marzo 2022, Reg. Gen. n. 2258 – Reg. Part. n. 1711 a favore di [REDACTED] in forza di ATTO ESECUTIVO repertorio n. 640 emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 24 febbraio 2022.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate irregolarità edilizie, sanabili con opportuna pratica, dovute a diversa disposizione dello spazio interno.

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2
proprietario dal 05/09/1996 in forza di atto di compravendita a firma Notaio BORRO
Fiorella di Cavallermaggiore rep. n. 23513. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale del
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5733/4470 in data
10/09/1996.



[REDACTED]
nata a Soveria Mannelli (CZ) il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2
proprietaria dal 05/09/1996 in forza di atto di compravendita a firma Notaio BORRO
Fiorella di Cavallermaggiore rep. n. 23513. Trascritto presso l'Ufficio Provinciale del
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5733/4470 in data
10/09/1996.



6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
nato a Racconigi (CN) il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/1
proprietario dal 26/06/1974 al 05/09/1996



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 1397/192, rilasciata in data 29/08/1968 per Lavori di Costruzione di fabbricato di abitazione in corso Principe di Piemonte snc, rilasciata a [REDACTED].
- CONVALIDA e PRESA d'ATTO di Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 1397/192, rilasciata in data 18/01/1972 n. 681/273 per Lavori di Costruzione di fabbricato di abitazione a quattro piani F.T., in corso Principe di Piemonte snc, rilasciata a [REDACTED].
- Comunicazione di Inizio Lavori: non riscontrata.
- Comunicazione di Fine Lavori: non riscontrata.
- Autorizzazione di Abitabilità: senza protocollo, in data 05/10/1973 rilasciata dall'Assessore Delegato.



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Autorimessa, a singolo posto auto, sita al piano seminterrato:
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,85
Altezza interna cm 370.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 23-4823 in data 27.03.2017 ed oggetto di presa d'atto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/04/2017:

il mappale n. 2128 del foglio 51, insiste in parte:

- su di un'area BR.2 - ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI A LIMITATA TRASFORMABILITÀ ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione allegata al P.R.G.C. vigente;
- su di un'area destinata alla viabilità in progetto ai sensi del Titolo VII - VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE - delle sopracitate Norme Tecniche di Attuazione."

Alla luce della realizzazione e del certificato di collaudo dell'arginatura la protezione dell'abitato (redatto in data 16.09.2005, pervenuto il 23.09.2005 — Prot. n. 13900) e della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 8/2007 del 19.07.2007, pervenuta in data 11.02.2008 (Prot. n. 2553), avente per oggetto "Presa d'atto del collaudo tecnico di opere idrauliche programmate per la difesa del territorio in corrispondenza del "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nel Comune di Racconigi", come previsto dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali del Bacino del Po (P.S.F.F.) e dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Po (P.A.I.), citati in premessa:

- il mappale n. 2128 del foglio 51, ricade in parte in Fascia "C" (di inondazione per piena catastrofica).

Calcolo delle superfici del fabbricato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA piano SEMINTERRATO	Sup. reale lorda	12,85	1,00	12,85
	Sup. reale lorda fabbricato	mq 12,85		mq 12,85

Caratteristiche descrittive del locale ad uso rimessa:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: continue - materiale: conglomerato cementizio armato - condizioni: discrete.

Strutture verticali: materiale: muratura di conglomerato cementizio armato - condizioni: discrete.

Solai: tipologia: solai in latero-cemento - condizioni: discrete.

Copertura: tipologia: piana - materiale: c.a.o. - condizioni: discrete.

Scale interne: -

Scale esterne: -

Balconi: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: non presente.

Infissi esterni: -

Infissi interni: tipologia: porta a doppia anta - materiale: lamiera di acciaio e vetri - condizioni: discrete.

Manto di copertura: -

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni laterizi - rivestimento: intonaco - condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: battuto in cls - condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: battuto in cls - condizioni: discrete.

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



Rivestimento:

-

Portone di ingresso:

-

Scale interne:

-

Scale esterne



Impianti:

Antenna collettiva:

-



Antifurto:

-

Ascensore:

-

Citofonico:

-

Condizionamento:



Riscaldamento:

-

Gas:

-

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone - conformità: da verificare.



Energia solare:

-

Fognatura:

-

Idrico:

-

Telefonico:

-



Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,
Ufficio tecnico di Racconigi,
Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

8.3 Valutazione corpi

Autorimessa, a singolo posto auto, sita al piano seminterrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
AUTORIMESSA piano Seminterrato	12,85	€ 750,00	€ 9.637,50
Totale fabbricati	12,85		€ 9.637,50

- Valore corpo:	€ 9.637,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.637,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.637,50

Giudice Dr. Paola ELEFANTE

Perito: dott. ing. Roberto TINA



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 1.445,62

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

-€

- Riduzione monetaria: arrotondamento

-€ 91,88



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.600,00



Racconigi, 04 marzo 2025



Il perito:
dott. ing. Roberto Tina



Giudice Dr. Paola ELEFANTE
Perito: dott. ing. Roberto TINA

