

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Viale Marco Spirito, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.435,00	16

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email msviale66@gmail.com, PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 44.54876626205906, 7.727450824689857)

Trattasi di autorimessa con accesso da via Craveri tramite corte comune situato a piano primo sotterraneo (seminterrato) inserito in edificio condominiale (condominio San Giorgio).

L'immobile è costituito in unico locale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1

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)

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la nuda proprietà di 1/1 a seguito di atto di donazione contestualmente accettata del 12 gennaio 2005, Notaio Massimo Martinelli, repertorio 163666, raccolta 25587, da parte della sig.ra **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** è successivamente diventata proprietaria di 1/1 a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 08/03/2015, Voltura n. 10375.1/2015, Pratica n. CN0152154 in atti dal 18/06/2015.

L'allegato n. 4 contiene la visura storica catastale.

CONFINI

A Nord-Ovest con la particella n. 501 (condominio San. Carlo), a Sud-Ovest con la particella n. 398 (cortile interno), a Nord-Est con altra unità immobiliare urbana (subalerno n. 54) ed a Sud-Est con altra unità immobiliare urbana e corridoio comune.

L'allegato n. 1 contiene la planimetria catastale.

L'allegato n. 2 contiene la mappa catastale.

L'allegato n. 3 contiene l'elaborato planimetrico catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	15,95 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

La superficie è stata calcolata su rilievo effettuato sulla località e con l'ausilio della planimetria catastale.

L'allegato n. 1 contiene la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1992 al 12/01/2005	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 255, Sub. 59 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 89,24 Piano S
Dal 12/01/2005 al 04/06/2014	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 255, Sub. 59 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 89,24 Piano S
Dal 04/06/2014 al 08/03/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 503, Sub. 59 Categoria C6, Cons. 3

		Superficie catastale 16 mq Rendita € 89,24 Piano S
Dal 08/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 503, Sub. 59 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 89,24 Piano S
Dal 09/11/2015 al 14/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 503, Sub. 59 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,24 Piano S
Dal 14/12/2015 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 146, Part. 503, Sub. 59 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,24 Piano S1

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la nuda proprietà di 1/1 a seguito di atto di donazione contestualmente accettata del 12 gennaio 2005, Notaio Massimo Martinelli, repertorio 163666, raccolta 25587, da parte della sig.ra **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** è successivamente diventata proprietaria di 1/1 a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 08/03/2015, Voltura n. 10375.1/2015, Pratica n. CN0152154 in atti dal 18/06/2015.

Si è effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio la richiesta per la ricerca delle planimetrie catastali storiche. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi d'ufficio non si sono riscontrati documenti precedenti rispetto a quelli in atti.

L'allegato n. 4 contiene la visura storica catastale.

L'allegato n. 12 contiene la richiesta ricerca planimetrie catastali storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	146	503	59		C6	3	16	20 mq	89,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Risulta realizzata senza autorizzazione una porta di collegamento sul lato Sud-Est con il subalterno n. 54 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'opera in questione non comporta una variazione della rendita catastale.

Si è effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio la richiesta per la ricerca delle planimetrie catastali storiche. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi d'ufficio non si sono riscontrati documenti precedenti rispetto a quelli in atti.

L'allegato n. 1 contiene la planimetria catastale.

L'allegato n. 4 contiene la visura storica catastale.

L'allegato n. 7 contiene la documentazione fotografica.

L'allegato n. 12 contiene la richiesta ricerca planimetrie catastali storiche.

PRECISAZIONI

Si precisa che il 30/04/2018 veniva trascritto a Cuneo ai numeri 3784/2855 un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Fossano, come da atto del notaio Massimo Martinelli del 03/04/2018 repertorio 196.658/43.759, e precisamente "la signora **** Omissis **** esclusiva e piena proprietaria dell'autorimessa sita in comune di Fossano, catastalmente individuata come appresso: - Catasto Fabbricati: f. 146 n. 503 sub. 59 cat. C/6 cl.3 mq 16 rc euro 89,24 ubicazione via San Giorgio n. 9 p. S1 dichiara di vincolare, come vincola, la suddetta rimessa a destinazione di rimessa pertinenziale, rispetto all'unità - da variarsi in unità abitativa - sita in comune di Fossano, catastalmente individuata appresso: - Catasto Fabbricati: f. 147 n. 64 sub. 28 cat. A/10 cl. U v. 6 rc euro 1.967,70 **** Omissis **** che stipula in persona del socio amministratore legale rappresentante signor: - **** Omissis ****; impegnandosi a non mutare tale destinazione senza previa autorizzazione da parte della competente amministrazione; di mantenere tale vincolo di pertinenzialità anche in caso di alienazione delle unità immobiliari interessate."

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.

L'allegato n. 7 contiene la documentazione fotografica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'autorimessa risulta materialmente comunicante tramite porta abusivamente realizzata con una cantina confinante. Detta apertura deve essere tamponata a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di garage a piano primo sotterraneo (seminterrato) inserito in edificio condominiale denominato "Condominio San Giorgio" in via San Giorgio n. 9. Il condominio è costituito da una struttura portante composta da telai in calcestruzzo armato con solai in laterocemento. I muri perimetrali e i tramezzi interni sono in

laterizio. Il condominio è dotato di ascensore.

Le rifiniture sono di normale fattura coerenti con l'epoca di edificazione..

L'accesso all'autorimessa avviene dal cortile interno. Il serramento di accesso è costituito da un portone metallico avvolgibile. La pavimentazione è in battuto cementizio.

Risulta realizzata senza autorizzazione una porta di collegamento sul lato Sud-Est con il subalterno n. 54 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

L'allegato n. 7 contiene la documentazione fotografica.

L'allegato n. 11 contiene la scheda controlli ex. art. 569.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 720,00

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in forza di contratto di locazione del 12/01/2021 registrato a Saluzzo (CN) il 27/01/2021 al numero 502, serie 3T, di durata dal 1/08/2021 al 31/07/2025 successivamente rinnovato in data 08/07/2025 per ulteriori 4 anni. Il corrispettivo della locazione è pari a 720,00 (settecentoventi) euro all'anno. Il codice identificativo del contratto è TTF21T000502000BB.

Il rinnovo del contratto di locazione è stato effettuato in data posteriore alla trascrizione del decreto di pignoramento immobili del 07/04/2025.

L'allegato n. 9 contiene la relazione notarile.

L'allegato n. 10 contiene il contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1958 al 12/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Oppio	22/07/1958	19479	9275

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cuneo	21/08/1958	3908	3403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	11/08/1958	318	234
Dal 12/01/2005	**** Omissis ****	Donazione contesualmente accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Martinelli	12/01/2005	163666	25587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cuneo	11/02/2005	1514	1215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La sig.ra **** Omissis **** ha acquisito la nuda proprietà di 1/1 a seguito di atto di donazione contestualmente accettata del 12 gennaio 2005, Notaio Massimo Martinelli, repertorio 163666, raccolta 25587, da parte della sig.ra **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** è successivamente diventata proprietaria di 1/1 a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 08/03/2015, Voltura n. 10375.1/2015, Pratica n. CN0152154 in atti dal 18/06/2015.

Non risultano presentate denunce di successione.

L'allegato n. 4 contiene la visura storica catastale.

L'allegato n. 8 contiene l'atto di provenienza.

L'allegato n. 9 contiene la relazione notarile ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di un debito
Iscritto a Cuneo il 20/12/2024
Reg. gen. 12192 - Reg. part. 1281
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Cuneo il 30/04/2018

Reg. gen. 3784 - Reg. part. 2855

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 07/04/2025

Reg. gen. 3339 - Reg. part. 2760

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'allegato n. 9 contiene la relazione notarile ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area è localizzata in zona individuata dal P.R.G.C. con la sigla CS, che identifica i "Tessuti storici culturali - Città Storica - Centro Storico di Fossano" normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è soggetta a vinco CSA che identifica le "Aree a rischio archeologico del centro storico" normata dall'art. 101 delle N.T.A.

Gli interventi ammessi sono quelli normati dalla sigla E.R.I. che identifica gli "Edifici recenti incongrui".

Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica la zona ricade in Classe geologica I normata dall'art. 98 delle N.T.A.

L'area oggetto di intervento risulta in Classe acustica 3.

L'allegato n. 5 contiene l'estratto di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Presso il comune di Fossano (CN) si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di autorizzazione per "la costruzione di casa per abitazione con sottostante autorimessa da ricavare a piano seminterrato e fabbricati accessori nel cortile da eseguire su area fabbricabile in Fossano - via Craveri (ex Barges)" del 06 febbraio 1958. Licenza Edilizia n. 24 del 1958,
- Certificato di abitabilità di edificio n. 24 del 14 luglio 1960.
- Concessione Edilizia in sanatoria - Pratica condono n. 1050/86 del 10 giugno 2003 - per "realizzazione del piano seminterrato adibito a cantine e del piano sottotetto adibito a solai non indicati negli elaborati di

progetto ed in modifiche alle facciate del fabbricato sito in via S. Giorgio. - Domanda presentata in data 28/04/1986 prot. n. 5715 e successive integrazioni.

Gli elaborati progettuali del 1958 non rappresentano il piano seminterrato non sono quindi rappresentandone le autorimesse e i locali di servizio a questo piano localizzati. Con la C.E. in sanatoria rilasciata nel 2003 veniva dato atto della realizzazione del "piano seminterrato adibito a cantine"; le tavole grafiche rappresentano la corretta consistenza delle parti comuni ma non le ripartizioni dei singoli locali (cantine e autorimesse). Il Fascicolo, oltre alle elaborazioni grafiche, contiene una serie di fotografie che rappresentano chiaramente la presenza di portoni a serranda che consentono l'accesso ai locali del piano seminterrato con autovetture (in specifico la terza fotografia della pratica di condono rappresenta l'accesso alla autorimessa oggetto della presente).

Per quanto alla sussistenza delle autorimesse a piano seminterrato si deve far riferimento al contenuto dell'istanza contenuta nella pratica edilizia del 1958 che, descrivendo l'oggetto delle domanda di autorizzazione a costruire riporta: "voglia autorizzare la costruzione di casa per abitazione con sottostante autorimessa da ricavarsi al piano seminterrato".

Dalla ricerca effettuata in due sessioni presso l'archivio del Comune di Fossano, con i nominativi dei proprietari che si sono nel tempo succeduti, non è emersa alcuna altra pratica che potesse rappresentare correttamente l'unità immobiliare.

Al fine delle verifiche edilizie è stata inoltre ricercata la planimetria catastale che risale al 16/04/1987 (planimetria di primo impianto), anno nel quale era in itinere la pratica di condono edilizio sopra citata. Non esistono planimetrie antecedenti che, per scrupolo sono state ricercate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo Catasto Fabbricati con invio di mod. 9T alla quale l'ufficio in data 13/08/2025 riscontrava che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi d'ufficio non si riscontra documentazione "precedente rispetto a quella in atti" (allegato n. 12).

Per l'approfondimento della regolarità edilizia si è effettuato un incontro con il tecnico Comunale **** Omissis **** il giorno 06/08/2025. Durante l'incontro si è stabilito che agli effetti delle documentazioni rinvenute l'immobile risulta carente di rappresentazione grafica ma autorizzato dal 1958 e regolarizzato nelle linee condominiali nel 1987. In carenza di rappresentazioni grafiche si deve far riferimento agli atti catastali (planimetria del 1987 - allegato n. 1).

L'allegato n. 1 contiene la planimetria catastale.

L'allegato n. 6 contiene le pratiche edilizie.

L'allegato n. 12 contiene la richiesta ricerca planimetrie catastali storiche.

Risulta realizzata senza autorizzazione una porta di collegamento sul lato Sud-Est con il subalterno n. 54 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

L'allegato n. 7 contiene la documentazione fotografica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'autorimessa detiene la caratura millesimale di 13/10000 (tredici diecimillesimi).

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

Sono pervenute successivamente a richiesta con lettera PEC del 18/08/2025 comunicazioni da parte dell'amministratore condominiale arch. **** Omissis ****, il quale professionista segnala che: "ho analizzato la cosa anche con l'aiuto del vecchio amministratore.

Lui mi conferma che la sig.ra **** Omissis **** faceva parte del condominio San Giorgio e ha venduto.

Dico faceva parte perché da come mi comunica e da come si vede nei tabulati di Esercizio 2023-24 (consuntivo) ed Esercizio 2024-25 (preventivo) redatti ancora da lui, la sig.ra è indicata come (ex Pr) ex proprietaria mentre la nuova proprietaria è la sig.ra **** Omissis **** (Pr).

La sua situazione contabile al 31-05-2024 risulta con un credito a suo favore di € 206,16 che (non avendo suoi recapiti) nei nuovi conteggi di Consuntivo 2024-25, che sto terminando, sto assegnando tale importo alla nuova proprietaria **** Omissis ****.

In realtà dalla visura per immobile che ho fatto, la sig.ra risulta ancora proprietaria dell'autorimessa sub. 59 (situazione che ci risulta nuova e che devo comprendere anche io per sistemare i tabulati del condominio che sto terminando).

Ti allego le tabelle sopra citate e già approvate con evidenziato in giallo il nome della sig.ra **** Omissis ****.

Ti sarei grato se potessi tenermi aggiornato se si scoprisse che la sig.ra ha effettivamente venduto ma non è stata volturata al catasto la variazione oppure non ha venduto l'autorimessa.

Circa spese straordinarie già deliberate e non scadute, non ve ne sono.

Le spese della sig.ra risultano pagate (infatti ha un credito a suo favore).

Il condominio non ha cause in corso nei confronti della sig.ra e non sono a conoscenza di eventuali altre cause.

Circa le pratiche per ora non ho ancora ricevuto documenti dall'ex amministratore".

Su quanto indicato dall'Amministratore si conferma che, visti gli atti l'autorimessa risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis **** eseguita. La somma a credito comprende l'appartamento della sig.ra **** Omissis **** e l'autorimessa in oggetto. L'importo è da attribuirsi in forza dei millesimi di proprietà dell'autorimessa pari a 13/10000 mentre l'appartamento somma millesimi 207/10000 (fonte allegato 8 atto di provenienza).

L'allegato n. 13 contiene la richiesta spese condominiali all'amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini delle vendite, viste le caratteristiche del bene oggetto di stima e la sua indivisibilità, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1

Trattasi di autorimessa con accesso da via Craveri tramite corte comune situato a piano primo

sotterraneo (seminterrato) inserito in edificio condominiale (condominio San Giorgio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 503, Sub. 59, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.300,00

A seguito di indagine di mercato è emerso che nel centro storico di Fossano risultano rari beni simili. Quello oggetto di stima risulta essere posizionato in zona al limite del centro storico nel quale sono poche le occasioni di acquisto di autorimesse. Questa situazione fa sì che il bene risulti particolarmente apprezzato sul mercato immobiliare. L'indagine di mercato ha proposto autorimesse che a corpo sono valutate da € 25.000,00 a € 29.000.

Nel caso in studio si ritiene congruo un valore a mq paria a 1.300 €/mq, che somma un totale di € 27.300,00 (ventisettemilatrecento/00).

A detto importo si detraggono le spese per il tamponamento di una porta che, abusivamente realizzata, collega con una cantina contermina e che ammonta a € 500,00 onnicomprensive.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1	21,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 27.300,00	100,00%	€ 27.300,00
				Valore di stima:	€ 27.300,00

Valore di stima: € 27.300,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia tamponamento porta	500,00	€
mancata garanzia del bene e vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.435,00



A seguito di indagine di mercato è emerso che nel centro storico di Fossano risultano rari beni simili. Quello oggetto di stima risulta essere posizionato in zona al limite del centro storico nel quale sono poche le occasioni di acquisto di autorimesse. Questa situazione fa sì che il bene risulti particolarmente apprezzato sul mercato immobiliare. L'indagine di mercato ha proposto autorimesse che a corpo sono valutate da € 25.000,00 a € 29.000.

Nel caso in studio si ritiene congruo un valore a mq paria a € 1300/mq, che somma un totale di € 27.300,00.

A detto importo si detraggono le spese per il tamponamento di una porta che, abusivamente realizzata, collega con una cantina contermina e che ammonta a € 500,00 onnicomprensive. Si applica inoltre una percentuale riduttiva del 5% a coprire eventuali vizi occulti e mancata garanzia del bene. Tutte le ulteriori attività tecniche di regolarizzazione eventuale del bene e precisazioni tecniche su edilizia e regolarità sono a carico



dell'acquirente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che:

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

Viste le irregolarità edilizie rilevate si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione presso le amministrazioni competenti. La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

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.

Cuneo, li 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Viale Marco Spirito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)



- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazione notarile ventennale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Scheda controlli ex art. 569
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta ricerca planimetrie catastali storiche
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta spese condominiali all'amministratore



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1
Trattasi di autorimessa con accesso da via Craveri tramite corte comune situato a piano primo sotterraneo (seminterrato) inserito in edificio condominiale (condominio San Giorgio).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 503, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è localizzata in zona individuata dal P.R.G.C. con la sigla CS, che identifica i "Tessuti storici culturali - Città Storica - Centro Storico di Fossano" normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area è soggetta a vinco CSA che identifica le "Aree a rischio archeologico del centro storico" normata dall'art. 101 delle N.T.A. Gli interventi ammessi sono quelli normati dalla sigla E.R.I. che identifica gli "Edifici recenti incongrui". Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica la zona ricade in Classe geologica I normata dall'art. 98 delle N.T.A. L'area oggetto di intervento risulta in Classe acustica 3. L'allegato n. 5 contiene l'estratto di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

Prezzo base d'asta: € 25.435,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.435,00**

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Fossano (CN) - via San Giorgio, 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 146, Part. 503, Sub. 59, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici. L'allegato n. 7 contiene la documentazione fotografica.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa con accesso da via Craveri tramite corte comune situato a piano primo sotterraneo (seminterrato) inserito in edificio condominiale (condominio San Giorgio).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		