

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Anconelli Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1.....	11

Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	18



Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1 .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.956,00</b> .....	24



All'udienza del 06/02/2025, il sottoscritto Geom. Anconelli Gabriele, con studio in Via Matteotti, 7 - 12084 - Mondovì (CN), email gabriele@stprogetec.it;info@stprogetec.it, PEC gabriele.anconelli@geopec.it, Tel. 333 99 19 772, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè).

Si tratta di un appartamento situato al piano terzo nel Condominio Rododendri 2.

L'abitazione è un bilocale costituito da ingresso, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e un balcone.

Lo stabile è dotato di 3 ascensori.

Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso.

L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili.

L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci.

I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè).

Si tratta di un garage situato al piano primo sotterraneo nel Condominio Rododendri 2.

Lo stabile è dotato di 3 ascensori.

Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso.

L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili.



L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci.  
I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

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)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Il condominio risulta confinante:

Est con particella 89  
Nord con particella 89  
Sud con particella 90 e 104  
Ovest con particella 38

L'alloggio di perizia:

Est con altro alloggio condominio Rododendri 2  
Nord con vuoto su verde  
Sud con corridoio condominiale  
Ovest con altro alloggio condominio Rododendri 2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Il condominio risulta confinante:

Est con particella 89  
Nord con particella 89  
Sud con particella 90 e 104  
Ovest con particella 38

Il garage di perizia:

Est con altro garage del condominio Rododendri 2  
Nord con cantine n. 5 e 6  
Sud con corsia di manovra condominiale  
Ovest con altro garage del condominio Rododendri 2

### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzie delle Entrate. I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale per per il proprio coefficiente di incidenza.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	22,00 mq	0,65	14,30 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzie delle Entrate. I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm,

mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale per per il proprio coefficiente di incidenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 42, Sub. 44 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 0,16 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 11/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 42, Sub. 44 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 11/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 261 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 261 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 161,39 Piano 3
Dal 23/05/2016 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 261 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 161,39 Piano 3

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 42, Sub. 95 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 0,05 Piano S1

Dal 01/01/1992 al 11/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 42, Sub. 95 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 95,44 Piano S1
Dal 11/10/2006 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 312 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 95,44 Piano S1
Dal 28/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 312 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 95,44 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 312 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 95,44 Piano S1
Dal 23/05/2016 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 44, Sub. 312 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 95,44 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	44	261		A2	01	2,5	38 mq	161,39 €	3	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	44	312		C6	4	21	23 mq	95,44 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in via Cenischia n. 11 e presso il Comune di Torino l'Estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nubile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Torino in via Cenischia n. 11 e presso il Comune di Torino l'Estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nubile.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

L'immobile risulta utilizzato come appartamento uso vacanza seconda casa.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. L'edificio nel suo complesso, così come l'appartamento, risultano in discreto stato manutentivo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

L'immobile risulta utilizzato come garage.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. L'edificio nel suo complesso, così come il garage, risultano in discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Risultando l'appartamento in un condominio si allega, alla presente perizia, il regolamento dello stesso (Cond. Rododendri 2) ove si evincono tutte le aree e impianti di uso comune.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Risultando l'appartamento in un condominio si allega, alla presente perizia, il regolamento dello stesso (Cond. Rododendri 2) ove si evincono tutte le aree e impianti di uso comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un appartamento al piano terzo del condominio Rododendri 2.

L'edificio realizzato negli anni 70 risulta così come segue:

Struttura portante verticale: cemento armato;

Struttura portante orizzontale: solai in latero-cemento;

Solai di copertura: latero-cemento;

Tamponature esterne: laterizio intonacato;

Tamponature interne: laterizio intonacato;

Serramenti esterni: alluminio e avvolgibili;

Serramenti interni: legno;

Pavimentazione appartamento: moquette;

Pavimentazione bagno: piastrelle in gres porcellanato;

Pavimentazione balcone: piastrelle in gres porcellanato;

Rivestimento pareti: tinteggiatura;  
Rivestimento pareti bagno: piastrelle in gres porcellanato;  
impianto di riscaldamento: centralizzato con termosifoni;  
impianto acqua calda sanitaria;  
impianto elettrico composto di contatore, prese, interruttori, punti luce, citofono.  
Impianto idrico sanitario composto da wc, doccia, lavandino e bidet.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un appartamento al piano terzo del condominio Rododendri 2.  
L'edificio realizzato negli anni 70 risulta così come segue:  
Struttura portante verticale: cemento armato;  
Struttura portante orizzontale: solai in latero-cemento;  
Solai di copertura: latero-cemento;  
Tamponature esterne: laterizio intonacato;  
Tamponature interne: cemento;  
Pavimentazione garage: cemento;  
Presenza di un radiatore ma non funzionante.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è nella disponibilità dell'esecutato. Dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non paiono esservi contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è nella disponibilità dell'esecutato. Dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non paiono esservi contratti di locazione in essere.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1993 al 10/05/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris	06/04/1993	31386	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Torino	22/04/1993	8727	
Dal 10/05/2016 al 23/05/2016	**** Omissis ****	<b>Successione con accrescimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/05/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Torino	12/05/2017	1014	9990
Dal 23/05/2016 al 15/04/2025	**** Omissis ****	<b>Cancellazione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Voltura catastale	08/04/2025		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</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;

E' stato necessario eseguire una riunione di usufrutto in data 08/04/2025 in quanto, come da certificato di morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il 23/05/2016, e l'erede non l'ha eseguita.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1993 al 10/05/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris	06/04/1993	31386	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	22/04/1993	8727	
		Dal 10/05/2016 al 23/05/2016	**** Omissis ****	<b>Successione con accrescimento di usufrutto</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	10/05/2016				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Torino	12/05/2017			1014	9990
Dal 23/05/2016 al 09/04/2025	**** Omissis ****			<b>Cancellazione di usufrutto</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Voltura catastale	08/04/2025		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' stato necessario eseguire una riunione di usufrutto in data 08/04/2025 in quanto, come da certificato di morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il 23/05/2016, e l'erede non l'ha eseguita.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mondovì il 23/09/2024  
Reg. gen. 6797 - Reg. part. 547  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.261,42  
N° repertorio: 810

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Cuneo il 17/01/2025  
Reg. gen. 261 - Reg. part. 221  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mondovì il 23/09/2024  
Reg. gen. 6797 - Reg. part. 547  
Quota: 1/1  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.261,42  
N° repertorio: 810

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Cuneo il 17/01/2025  
Reg. gen. 261 - Reg. part. 221  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute dall'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita nel Piano Regolatore di Frabosa Sottana in area R3 - AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE

Il fabbricato risulta essere in zona di classe II - AREA A BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, EDIFICABILE CON L'ADOZIONE DI MODERATI ACCORGIMENTI TECNICI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita nel Piano Regolatore di Frabosa Sottana in area R3 - AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE

Il fabbricato risulta essere in zona di classe II - AREA A BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, EDIFICABILE CON L'ADOZIONE DI MODERATI ACCORGIMENTI TECNICI

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne il fabbricato risultano le seguenti pratiche edilizie:

licenza edilizia n. 938 del 3/5/1976 che sostituisce la precedente licenza n. 727 del 20/05/1974

concessione edilizia n. 46 del 26/7/1977 per variante alla licenza 938-76

agibilità n. 232 del 19/12/1977

variante finale autorizzazione n. 3157 del 27/10/1979

agibilità n. 286 del 28/02/1980

concessione edilizia in sanatoria n. 703 del 22/11/1991

concessione edilizia in sanatoria n. 704 del 22/11/1991

concessione edilizia in sanatoria n. 705 del 22/11/1991

concessione edilizia in sanatoria n. 706 del 22/11/1991

concessione edilizia in sanatoria n. 707 del 22/11/1991

permesso di costruire in sanatoria n. 1323/2022

Per quanto riguarda l'appartamento in se, non risultano esserci pratiche.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Riguardo invece alla regolarità, si riscontrano piccole difformità, sanabili con una cila e successiva presentazione Docfa per la parte catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

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

Per quanto concerne il fabbricato risultano le seguenti pratiche edilizie:

licenza edilizia n. 938 del 3/5/1976 che sostituisce la precedente licenza n. 727 del 20/05/1974

concessione edilizia n. 46 del 26/7/1977 per variante alla licenza 938-76

agibilità n. 232 del 19/12/1977  
variante finale autorizzazione n. 3157 del 27/10/1979  
agibilità n. 286 del 28/02/1980  
concessione edilizia in sanatoria n. 703 del 22/11/1991  
concessione edilizia in sanatoria n. 704 del 22/11/1991  
concessione edilizia in sanatoria n. 705 del 22/11/1991  
concessione edilizia in sanatoria n. 706 del 22/11/1991  
concessione edilizia in sanatoria n. 707 del 22/11/1991  
permesso di costruire in sanatoria n. 1323/2022  
Per quanto concerne il garage, non risultano esserci pratiche.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 43, PIANO 3**

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.715,26

Importo medio annuo delle spese condominiali:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore si può stimare un importo annuo di circa € 1300,00;

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Dalla documentazione contabile fornita dall'amministratore, la parte esecutata è in debito nei confronti del condominio di circa € 31.064,63 (composti da debito precedente di € 29610,62 (1508,01 ultima gestione e 28349,37 saldo precedente anni) + le spese per l'esercizio ordinario 2024/2025 pari a € 1207,25)

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come asserito dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate alla data della presente. Vi è al punto 7 dell'ultimo verbale del 13/08/2024 la delibera per la sostituzione del quadro elettrico gruppo elettrogeno per una spesa di € 4960 + iva e al punto 8 la delibera della sostituzione/installazione di scheda telesoccorso + modulo GSM su impianto ascensore per una spesa di € 1200 + iva.

in tale spese è conteggiato sia appartamento che garage.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
19 di 25



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA 19, SCALA B, INTERNO 68, PIANO S1**

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.715,26

Importo medio annuo delle spese condominiali:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore si può stimare un importo annuo di circa € 1300,00;

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Dalla documentazione contabile fornita dall'amministratore, la parte eseguita è in debito nei confronti del condominio di circa € 31.064,63 (composti da debito precedente di € 29610,62 (1508,01 ultima gestione e 28349,37 saldo precedente anni) + le spese per l'esercizio ordinario 2024/2025 pari a € 1207,25)

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come asserito dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate alla data della presente. Vi è al punto 7 dell'ultimo verbale del 13/08/2024 la delibera per la sostituzione del quadro elettrico gruppo elettrogeno per una spesa di € 4960 + iva e al punto 8 la delibera della sostituzione/installazione di scheda telesoccorso + modulo GSM su impianto ascensore per una spesa di € 1200 + iva.

in tale spese è conteggiato sia appartamento che garage.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3. Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un appartamento situato al piano terzo nel Condominio Rododendri 2. L'abitazione è un bilocale costituito da ingresso, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e un balcone. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 261, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 35.440,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00 a metro quadrato commerciale. La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale dell'appartamento (35,44 mq \* € 1.000,00 = 35.440,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un garage situato al piano primo sotterraneo nel Condominio Rododendri 2. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 312, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.016,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito

ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 550,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale del garage (15,02 mq \* € 800,00 = 12.016,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3	35,44 mq	1.000,00 €/mq	€ 35.440,00	100,00%	€ 35.440,00

Bene N° 2 - Garage Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1	15,02 mq	800,00 €/mq	€ 12.016,00	100,00%	€ 12.016,00
Valore di stima:					€ 47.456,00

Valore di stima: € 47.456,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - pratiche edilizie	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 45.956,00**

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.

Mondovì, li 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Anconelli Gabriele

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Condominiale (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione prestazione energetica (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte (Aggiornamento al 09/04/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3  
Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un appartamento situato al piano terzo del Condominio Rododendri 2. L'abitazione è un bilocale costituito da ingresso, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e un balcone. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 261, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita nel Piano Regolatore di Frabosa Sottana in area R3 - AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE Il fabbricato risulta essere in zona di classe II - AREA A BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, EDIFICABILE CON L'ADOZIONE DI MODERATI ACCORGIMENTI TECNICI
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1  
Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un garage situato al piano primo sotterraneo nel Condominio Rododendri 2. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 312, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita nel Piano Regolatore di Frabosa Sottana in area R3 - AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE Il fabbricato risulta essere in zona di classe II - AREA A BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, EDIFICABILE CON L'ADOZIONE DI MODERATI ACCORGIMENTI TECNICI

**Prezzo base d'asta: € 45.956,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.956,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 43, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 261, Categoria A2	<b>Superficie</b>	35,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta utilizzato come appartamento uso vacanza seconda casa. Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. L'edificio nel suo complesso, così come l'appartamento, risultano in discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un appartamento situato al piano terzo nel Condominio Rododendri 2. L'abitazione è un bilocale costituito da ingresso, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e un balcone. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina 19, scala B, interno 68, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 312, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta utilizzato come garage. Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. L'edificio nel suo complesso, così come il garage, risultano in discreto stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel Comune di Frabosa Sottana, nella frazione Artesina (località sciistica del comprensorio Mondolè). Si tratta di un garage situato al piano primo sotterraneo nel Condominio Rododendri 2. Lo stabile è dotato di 3 ascensori. Il vano scala condominiale si presenta in buono stato d'uso. L'immobile ha un accesso frontale su Via Artesina: è circondato da altri immobili simili. L'immobile inoltre è situato molto vicino alle piste da sci. I servizi principali sono presenti nel Comune di Frabosa Sottana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

