



**studio tecnico**

BECCCHIO geom. GIOVANNI



# TRIBUNALE DI CUNEO



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N°56/2025 R.G.E.



*Promossa da: \*\*\*omissis\*\*\**



*Nei confronti di: \*\*\*omissis\*\*\**



**G.E. Dott.ssa BONAUDI ROBERTA**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## RELAZIONE DI STIMA

### **PREMESSE**

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa BONAUDI ROBERTA, nell'esecuzione immobiliare n° 56/2025 RGE **promossa da \*\*\*omissis\*\*\*** agli effetti della presente elettivamente domiciliata presso la sede operativa dello studio degli Avv.ti **\*\*\*omissis\*\*\***, contro **\*\*\*omissis\*\*\***.

Il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura congiuntamente con il custode nominato IVG IFIR Piemonte srl, nella data da quest'ultimo stabilita, il giorno 07/07/2025.

In questa data era presente l'esecutata sig.ra **\*\*\*omissis\*\*\***, la quale ha permesso di accedere agli immobili oggetto di esecuzione per procedere ai dovuti rilievi

### **CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.**

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ha potuto accettare la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

### **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel comune di CUNEO, in Frazione Roata Rossi, Via Antica di Busca n.154.





**studio tecnico**

BECCIO geom. GIOVANNI



Ai fini della vendita viene formato un unico lotto.

**LOTTO UNICO  
IMMOBILI IN CUNEO, FRAZIONE ROATA ROSSI  
VIA ANTICA DI BUSCA N.154**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è sito nel comune di Cuneo, in Via Antica di Busca n.154, nel centro della frazione di Roata Rossi.

Più precisamente trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, disposto su 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato si presenta libero sui lati nord verso altro fabbricato, ed ovest verso strada comunale (Via Antica di Busca); i lati est e sud sono invece in aderenza con altro fabbricato.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale detta Via Antica di Busca, ed attraverso antistante porticato ed area di modesta entità.

Il piano terreno è costituito da ingresso, cucina abitabile, soggiorno e disimpegno sottoscala, attualmente adibito a servizio igienico, ma non autorizzato e pertanto da smantellare (vedere apposito paragrafo relativo agli aspetti urbanistici). E' inoltre presente una scala di collegamento con il piano superiore ed altra scala per l'accesso al piano interrato.

Al piano primo sono presenti n.2 camere, un locale ripostiglio, bagno con accesso ad altro ripostiglio in cui è presente rampa in cemento per l'accesso, attraverso una botola, ad un vano sottotetto avente altezze esigue.

Sul prospetto ovest (lato Via Antica di Busca) è presente balcone con accesso da entrambe le camere.

Il piano interrato è costituito da n.2 locali cantina.

All'interno della cantina più ampia, sul lato strada, è presente una finestra con bocca di lupo sul marciapiede del piano terreno, per garantire un minimo di aerazione ed illuminazione; anche nella cantina più piccola era presente una finestra sullo stesso lato strada, ma attualmente risulta chiusa mediante muratura, per cui non viene considerata.

All'interno del vano scala per l'accesso al piano interrato trova collocazione la centrale





termica, costituita da caldaia a gas e relative pompe e quadri elettrici.

**Si evidenzia inoltre che all'interno dello stesso vano scala, corrono lungo il muro perimetrale anche le tubazioni del gas a servizio dell'abitazione confinante, costituendo pertanto una servitù gravante sull'immobile oggetto di procedura. Parte esecutata afferma che tali tubazioni erano già presenti al momento dell'acquisto dell'immobile.**

Il fabbricato presenta caratteristiche tipiche del periodo di ristrutturazione: la struttura portante è costituita da cemento armato e muratura portante, i solai sono in laterocemento, il tetto presenta passafuori costituito da cornicione in cemento, il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

Sono presenti serramenti esterni in pvc con vetrocamera, muniti di avvolgibili; i pavimenti interni sono in gres.

Il fabbricato è tinteggiato sia internamente che esternamente.

Solamente la cantina presenta murature interne prive di intonaco: i mattoni vecchi sono stati lasciati a vista, così come le porzioni di muratura in cemento armato.

Il pavimento dell'interrato è costituito da battuto in cemento rigonato

Al piano terreno, esternamente, è presente modesta area di pertinenza sui lati nord (passaggio per l'accesso ad altri immobili) ed ovest (sedime stradale).

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

### UBICAZIONE:

Comune di CUNEO, Frazione Roata Rossi, Via Antica di Busca n.154 p.S1-T-1

### ACCESSO:

Il fabbricato ha accesso direttamente dalla strada comunale Via Antica di Busca attraverso modesta area esclusiva, e porticato antistante.

### CONFINI:

**a nord:** altra unità immobiliare fg.55 mapp.23 (altra proprietà);

**ad est:** altre unità immobiliari fg.55 mapp.37-40 (altra proprietà);



**studio tecnico**

BECCIO geom. GIOVANNI



**a sud:** altra unità immobiliare dello stesso fg.55 mapp.419 (altra proprietà);

**a ovest:** altre unità immobiliare fg.55 mappali 570-571 (Via Antica di Busca)

## **TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA**

E' stata inoltrata richiesta di accesso alla documentazione amministrativa all'ufficio urbanistico del Comune di Cuneo, al fine di reperire le pratiche edilizie rilasciate e verificare la conformità urbanistica dell'immobile, con i seguenti esiti.

### **TITOLI EDILIZI REPERITI**

- Licenza di Costruzione n.214/66 (pratica edilizia numero 338/92) in data 20/04/1966, per sistemazione interna di fabbricato e posa steccato.
- SCIA in sanatoria n.2014/871/SCIA ai sensi art 37 DPR 380/2001 prot. 20140039051 del 26/06/2014 per regolarizzazione di lievi abusi realizzati in difformità rispetto al progetto autorizzato.
- Attività edilizia libera 2014/1099/AL prot. 20140047037 in data 31/07/2014 per demolizione di parte di tramezzo con rimozione del serramento di accesso al soggiorno al piano terreno, adeguamento dell'impianto idraulico, termico ed elettrico in base alle vigenti normative e sostituzione dei serramenti interni ed esterni.
- Comunicazione di attività edilizia asseverata CILA prot. 51907/2022 in data 19/07/2022, risultata NON ACCOGLIBILE in quanto lavori da considerarsi "attività edilizia libera".
- Comunicazione di attività edilizia libera AEL prot. 57643/2022 in data 10/08/2022.

### **VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **PIANI TERRENO E PRIMO**

Lo stato autorizzato per i piani terreno e primo è quello definito dagli elaborati allegati all'AEL prot. 57643/2022 in data 10/08/2022 (ultimo titolo disponibile).



Dal raffronto tra gli elaborati autorizzati di cui sopra, ed il rilievo metrico dei locali effettuato durante il sopralluogo, non emergono differenze per quanto riguarda le murature interne e la conseguente disposizione dei locali.

Emergono però le seguenti destinazioni d'uso interne, difformi dal progetto autorizzato:

- i locali cucina e soggiorno risultano invertiti rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato progettuale autorizzato;
- nel sottoscale è stato ricavato un servizio igienico, non autorizzato. Occorrerà procedere con il suo smantellamento e ripristino della destinazione d'uso autorizzata "ripostiglio", in quanto il locale sottoscala non presenta altezze nette interne utili per essere destinato a bagno. Le altezze interne, che seguono la rampa scale sovrastante sono infatti pari a mt.2,50 la massima e mt.1,10 la minima, con impossibilità di ricavarne anche solo una parte da destinarsi a bagno.

## PIANO INTERRATO

Il piano interrato risulta rappresentato negli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria n.2014/871/SCIA, con la precisazione che la disposizione interna dei locali risulta correttamente raffigurata, mentre non è raffigurata la finestra con bocca di lupo attualmente presente.

**Alla luce delle difformità/differenze sopra evidenziate occorrerà verificare con il Comune di Cuneo la necessità di una eventuale sanatoria o quantomeno il deposito della rappresentazione dello stato legittimo al fine di regolarizzare la situazione dell'immobile.**

**Per quanto riguarda invece lo smantellamento del bagno e ripristino della destinazione d'uso "ripostiglio" occorrerà preventivare una spesa di circa 1.500,00 euro a carico dell'acquirente.**

## CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobile e di seguito meglio illustrate, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura dei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle



istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto quanto indicato può essere soggetto a modificazioni ovvero variazioni, ribadendo che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto, eventuali costi necessari per la regolarizzazione di cui sopra saranno quantificati solamente al momento della presentazione di istanza di sanatoria / deposito stato legittimo.

# **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accettare quanto di seguito.

## CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, il fabbricato risulta censito come segue:

## Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

Nº	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	55	419	4	2	A/3	1	6 vani	Totale 123 mq. Escluse aree scoperte 117 mq.	€ 207,62

## Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	***omissis***	***omissis***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni



**studio tecnico**

BECCCHIO geom. GIOVANNI



L'esperto scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento della planimetria catastale, e confrontando la stessa con lo stato di fatto attuale, ha riscontrato la seguente difformità:

**Al piano interrato:**

- è presente una finestra con bocca di lupo, non rappresentata nella planimetria;

**Al piano terreno:**

- il locale cucina ed il locale soggiorno sono invertiti;
- nell'attuale locale cucina non è più presente il parapetto che divide dalla zona antistante la scala;
- il muro che separa l'attuale cucina dall'ingresso non è più presente;
- il ripostiglio sottostante la scala (ora bagno da smantellare) ha profondità maggiore rispetto a quanto raffigurato nella planimetria attuale;

**Al piano primo:**

- il locale indicato come wc è attualmente un ripostiglio.

Non è presente l'elaborato planimetrico, nè l'elenco subalterni.

**AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Alla luce delle difformità catastali rilevate, il tecnico scrivente ha ritenuto procedere con la variazione catastale per aggiornamento della planimetria e della relativa rendita catastale.

La variazione catastale è stata presentata con pratica DOCFA prot. CN0186762 in data 27/08/2025. Successivamente alla sua approvazione, i nuovi dati catastali aggiornati sono:

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	55	419	4	2	A/3	1	6 vani	Totale 146 mq. Escluse aree scoperte 140 mq.	€ 207,62

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	***omissis***	***omissis***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni



# **studio tecnico**

BECCHIO geom. GIOVANNI

O geom. GIO  
ASTE  
GIUDIZIARIE

# **REGOLAMENTO E SPESE DI CONDOMINIO**

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non è presente regolamento di condominio, né è stato nominato un amministratore.

Eventuali spese per parti comuni con le proprietà confinanti, vengono ripartite come da usi e consuetudini, e secondo normativa generale vigente.

# CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Da ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è riscontrata la presenza di certificazione energetica scaduta in data 26/06/2024.

**Essendo presente il libretto impianto, l'esperto scrivente ha provveduto alla redazione di una nuova certificazione energetica, avente validità anni 10.**

**La nuova certificazione è registrata al SIPEE con APE n. 2025 214762 0063, di cui si allega copia.**

# **ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

### a) MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 01.04.22 art. 420/3334 rog. Garelli Danila di Borgo San Dalmazzo 23.03.22 rep.  
40556/14470

FAVORE: \*\*\**omissis*\*\*\*

CONTRO: \*\*\**omissis*\*\*\*

\*\*\**omissis*\*\*\*

IPOTECA Euro 186.000,00 - CAPITALE Euro 93.000,00 - DURATA ANNI 30

CUNEO NCEU F. 55 n. 419/4 Via Antica di Busca 154 A/3 vani 6



# studio tecnico

BECCCHIO geom. GIOVANNI



## b) PIGNORAMENTO

Tr.il 22.05.25 art. 4143/5005 UNEP Tribunale di Cuneo del 13.04.25 rep. 1300  
richiedente: Avv.Marco Pellegrino e Avv.Francesca Pellegrino Cuneo Via C.Emanuele III  
n. 25

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\*



CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*  
\*\*\*omissis\*\*\*

CUNEO  
NCEU F. 55 n. 419/4 Via Antica di Busca 154 A/3 vani 6



## PROVENIENZA VENTENNALE

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano avere la seguente provenienze ventennale.

### 1) SUCCESSIONE

Uff. del Registro di Cuneo del 29.04.83 den.a n. 61 vol. 895, trascritto il 07.04.84 art. 2294/2817

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\* coniuge erede per la quota di 1/3  
\*\*\*omissis\*\*\* figlio erede per la quota di 1/3  
\*\*\*omissis\*\*\* figlio erede per la quota di 1/3



Successivamente rettificata con:

### 2) SUCCESSIONE

Uff. del Registro di Cuneo del 07.11.95 rep. 66/1094, trascritto il 04.12.95 art. 11285/9095

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\* coniuge erede per la quota di 1/2  
\*\*\*omissis\*\*\* figlio erede per la quota di ½

L'altro figlio \*\*\*omissis\*\*\* ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità' con atto registrato a Cuneo 16.03.1990 al n. 402 serie 4°.



Successivamente rettificata con:

**3) SUCCESSIONE**

Agenzia delle Entrate di Cuneo del 24.12.08 rep. 47/1456, trascritto il 06.03.09 art. 1899/2321

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\* coniuge erede per la quota di 1/2

\*\*\*omissis\*\*\* figlio erede per la quota di ½

L'altro figlio \*\*\*omissis\*\*\* ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità con atto registrato a Cuneo 16.03.1990 al n. 402 serie 4°.

Beni in CUNEO tra cui

NCEU F. 55 n. 216/4 Frazione Roata Rossi A/4 vani 7 (ex F. 55 n. 38 oggetto di scheda di variazione Protocollo 462 serie M n. 800 del 29.04.83)

**4) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'**

Rog. Testa Michele di Busca del 14.09.04 rep. 15296/6084, trascritto il 07.10.04 art. 10141/7609

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

Beni in CUNEO tra cui

NCEU F. 55 n. 216/4 A/4 vani 5,5

**5) DIVISIONE**

Rog. Testa Michele di Busca 24.12.2008 rep. 22886/10849, trascritto il 31.12.08 art. 13732/10599

FAVORE/CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*  
\*\*\*omissis\*\*\*

Al signor \*\*\*omissis\*\*\* vengono assegnati:



# studio tecnico

BECCCHIO geom. GIOVANNI



CUNEO \*per la quota di 1/1 bene personale

NCEU F. 55 n. 216/4 Frazione Roata Rossi A/4 vani 7 con variazione del 03.10.2013  
Pratica n. CN0239581 in atti dal 03.10.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 92716.1/2013) il mappale 216/4 viene soppresso dando origine al mappale 419/4.

NCT F. 55 n. 843 fabbricato rurale

NCT F. 55 n. 937 are 0.25 ex mappale 17/A

NCT F. 55 n. 941 are 0.80 ex mappale 21/b



## 6) COMPRAVENDITA

Rog. Garelli Daniela di Borgo San Dalmazzo 02.07.2014 rep. 34564/9652, trascritto il  
22.07.14 art. 4993/6180

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

CUNEO

\*per la quota di ½ cad. in regime di separazione dei beni

NCEU F. 55 n. 419/4 Via Antica di Busca 154 A/3 vani 6 P.S1-T.1

NCT F. 55 n. 937 are 0.25

NCT F. 55 n. 941 are 0.80

\*per la quota di 1/4 cad. in regime di separazione dei beni

NCT F. 55 n. 939 are 0.14

NCT F. 55 n. 942 are 0.11



## 7) COMPRAVENDITA

Rog. Garelli Daniela di Borgo San Dalmazzo 23.03.22 rep. 40555/14469, trascritto il  
01.04.22 art. 2636/3333

CONTRO: \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

FAVORE: \*\*\*omissis\*\*\*

\*\*\*omissis\*\*\*

CUNEO

\*per la quota di ½ cad. in regime di separazione dei beni

NCEU F. 55 n. 419/4 Via Antica di Busca 154 A/3 vani 6





**studio tecnico**

BECCIO geom. GIOVANNI



NCT F. 55 n. 937 are 0.25  
NCT F. 55 n. 941 are 0.80

\*per la quota di 1/4 cad. in regime di separazione dei beni

NCT F. 55 n. 939 are 0.14

NCT F. 55 n. 942 are 0.11



## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE

L'acquirente dovrà provvedere a regolarizzare le irregolarità edilizie riscontrate mediante la presentazione di apposite istanze presso il Comune di CUNEO, così come descritto a titolo generale nel relativo paragrafo, e più specificatamente descritto nel paragrafo relativo.

I costi relativi alle sanatorie urbanistiche potranno essere definiti solo dopo la redazione delle di pratica completa di elaborati scrittografici, concordati con l'ufficio urbanistica comunale, necessari per la quantificazione stessa.

Inoltre l'acquirente dovrà procedere con la messa in pristino del bagno, rimuovendo gli apparecchi sanitari con le conseguenti opere necessarie per chiusura degli impianti esistenti, al fine di ripristinare la destinazione d'uso "ripostiglio" sostenendone i relativi costi, ad oggi quantificabili in € 1.500,00 (millecinquecento).

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Non sussistono difformità catastali da regolarizzare a carico dell'acquirente.

**SICONSIGLIA L'ATTENTA LETTURA DEL PARAGRAFO TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' URBANISTICA, E DEL PARAGRAFO CONFORMITA' CATASTALE**



### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O





**studio tecnico**

BECCCHIO geom. GIOVANNI



## **REGOLARIZZATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Le difformità catastali sono state regolarizzate a cura dell'Esperto scrivente, a carico della procedura.

### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili risultano essere nella disponibilità degli esecutati e familiari, secondo quanto comunicato dagli stessi al momento del sopralluogo.

### **CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE**

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che gli immobili siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all’epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato – nell’applicazione del metodo estimativo – è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione periferica dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell’isolamento, degli impianti, del grado di vetustà, considerando la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Cuneo.

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Cuneo, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i valori unitari indicati in ogni valutazione.



**CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE****CUNEO FG.55 MAPP.419 SUB.4**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Piano</b>
Locali cantina al p.interrato	40 mq	0,25	10 mq	P.INT.
Locali abitativi al p.t.	56 mq	1,00	56 mq	P.T
Porticati al p.t.	9,5 mq	0,50	4,75 mq	P.T
Locali abitativi al p.1°	60 mq	1,00	60 mq	P.1°
Balconi	9 mq	0,50	4,50 mq	P.1°
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>135,25 mq</b>	

**DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI****CUNEO FG.55 MAPP.419 SUB.4**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
ABITAZIONE FG.55 MAPP.419 SUB.4	135,25	750 €/mq	€ 101.437,50
<b>Valore totale di stima arrotondato in :</b>			<b>€ 101.500,00</b>
<b>A dedurre costi a carico dell'acquirente per ripristino da "bagno" a "ripostiglio"</b>			<b>€ 1.500,00</b>
<b><u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO POSTO IN VENDITA</u></b>			<b>€ 100.000,00 (centomila/00)</b>

**SI PRECISA CHE L'AREA ESTERNA NON VIENE CONTEGGIATA NELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO IN QUANTO IL SUO VALORE SI RITIENE SIA ASSORBITO DAL VALORE DEL FABBRICATO.**

**SI RICORDA INOLTRE CHE SARÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE LA SPESA NECESSARIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE.**



**SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC**

1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

**SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO  
PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO.**

2) Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire dal primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;  
**SONO PRESENTI TRASFERIMENTI MORTIS CAUSA REGOLARMENTE  
TRASCRITTI.**

3) Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale;

**GLI ESECUTATI SONO CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

4) Verifica della sussistenza di una comunione volontaria. se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale;

**I BENI OGGETTO DI PROCEDURA SONO IN PROPRIETÀ PER ½ CIASCUNO  
AI 2 ESECUTATI, CONIUGI IN SEPARAZIONE DEI BENI**

5) Verifica stato occupazione immobile: è occupato SI/NO

**IMMOBILE OCCUPATO**

a) occupato dall'esecutato: SI/NO

**IMMOBILE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMILIARI**

b) occupato con titolo opponibile alla procedura? SI/NO

**NON E' PRESENTE TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**

c) se opponibile: scadenza del contratto

**NON E' PRESENTE CONTRATTO**

d) canone (importo, come versato e se regolarmente versato)

**NON E' PRESENTE CONTRATTO**

6) Vi sono beni considerabili come res derelictae ? SI/NO

**NON VI SONO BENI CONSIDERABILI RES DERELICTAE**

---

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.

Centallo, lì 28 Agosto 2025.

IL TECNICO  
BECCHIO Geom. GIOVANNI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o produzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 0241/07/2009



**studio tecnico**

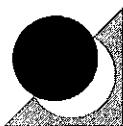
BECCHIO geom. GIOVANNI  
ASTE GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visura catastale precedente alla variazione
- ✓ Planimetria catastale precedente alla variazione
- ✓ Visura catastale aggiornata dopo la variazione
- ✓ Planimetria catastale aggiornata dopo la variazione
- ✓ Pianta ottenuta dal rilievo metrico dell'immobile
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificazione energetica APE
- ✓ Documentazione fotografica

- ✓ Allegato riassuntivo A
- ✓ RIEPILOGO BANDO D'ASTA
- ✓ FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ PERIZIA VERSIONE PRIVACY





## **studio tecnico**

BECCHIO geom. GIOVANNI

ASTE  
GIUDIZIARIE

## **PROCEDURA N.56/2025 R.G.E.**

**Creditore precedente:**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **Debitore esecutato:**

## **QUESITO INTEGRATIVO**

*“Rilevato che nell’allegato riassuntivo, nella parte relativa alle provenienze, si indica la compravendita del 23.03.2022 a favore degli attuali esecutati, avente tuttavia ad oggetto, oltre alla quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni del NCEU F.55 n. 419/4 A/3, anche della quota non di ½ ma di ¼ ciascuno di altri due mappali al NCT; invita pertanto l’esperto a chiarire, con nota integrativa da depositare entro il termine di giorni 20 dalla comunicazione del presente provvedimento, a quali beni si riferisca tale indicazione di quota inferiore alla piena proprietà dei beni in capo ai debitori.”*

## RISPOSTA

## **PREMESSA**

Con l'atto di provenienza in questione, rogito Notaio trascritto a Cuneo al n. , gli esecutati hanno acquistato i seguenti immobili:

in data rep.

**Per la quota di 1/2 ciascuno (e quindi congiuntamente per l'intero):**

## 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE

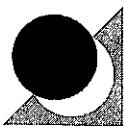
Censito al Catasto Fabbricati al Fg.55 mapp.419 sub. 4, cat. A/3 cl.01, vani 6, R.C. euro 207,62

## 2- TERRENO

Censito al Catasto Terreni al Fg.55 mapp.937 semin irrig. cl. 02, sup. mq.25, R.D. € 0,24 R.A. € 0,14

### 3- TERRENO

Censito al Catasto Terreni al Fg.55 mapp.941 semin irrig. cl. 02, sup. mq.14, R.D. € 0,13 R.A. € 0,08



**studio tecnico**

BECCCHIO geom. GIOVANNI



Per la quota di 1/4 ciascuno (e quindi congiuntamente per 1/2):

**1- TERRENO**

Censito al Catasto Terreni al Fg.55 mapp.939 semin irrig, cl. 02, sup. mq.25, R.D. € 0,24 R.A. € 0,14

**2- TERRENO**

Censito al Catasto Terreni al Fg.55 mapp.942 semin irrig, cl. 02, sup. mq.11, R.D. € 0,11 R.A. € 0,06

Contestualmente all'acquisto gli esecutati hanno stipulato atto di mutuo fondiario rogito Notaio



**Unico bene a garanzia dell'ipoteca è il fabbricato di abitazione censito al Fg.55 mapp.419 sub.4**

**NON sono stati ipotecati altri beni a garanzia del mutuo.**

**Anche il pignoramento è stato trascritto solamente sul fabbricato di abitazione e non sui terreni acquistati contestualmente.**



**DESCRIZIONE TERRENI**



I beni acquistati contestualmente al fabbricato di abitazione, sono dei terreni posti nelle immediate vicinanze del fabbricato, a nord dello stesso.

In particolare i mappali 937 e 941 sono terreni liberi da costruzioni, incolti al momento del sopralluogo, con accesso sia da Via Antica di Busca (passaggio adiacente il fabbricato oggetto di procedura) sia da Via Antonio Galfrè.

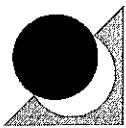
I mappali 939 e 942 sono **"adibiti a strada e passaggio anche a servizio dei mappali 937 e 941"**, così come riportato proprio nella descrizione presente nell'atto di acquisto.

Pertanto il passaggio in questione è a favore anche di terzi, per l'accesso/recesso a/da terreni limitrofi di proprietà di terzi, i quali sono cointestatari per la quota di 1/2 proprio sui mappali 939 e 942 costituenti il passaggio "comune".



Si evidenzia inoltre che interposto tra i mappali 939 e 942 è presente il mappale 22, presumibilmente sempre adibito a passaggio, censito al Catasto Terreni come AREA, pertanto privo di intestazione.





**studio tecnico**

BECCCHIO geom. GIOVANNI



## **CONCLUSIONI**

Sia i mappali 937 e 941 di proprietà esclusiva degli esecutati, sia i mappali 939 e 942 adibiti a passaggio in comproprietà con terzi, pur essendo situati nelle vicinanze del fabbricato oggetto di procedura, non sono necessariamente pertinenziali del fabbricato stesso.

Sia il fabbricato, sia i terreni in questione, godono rispettivamente di autonomia funzionale e di utilizzo.

Lo si evince anche dal fatto che la banca stessa, al momento della stipula del mutuo per l'acquisto del fabbricato di abitazione, non abbia iscritto l'ipoteca anche sui terreni in questione.

Allo stesso modo, il creditore precedente non ha iscritto il pignoramento sui suddetti terreni, limitandosi ad iscriverlo solo sul fabbricato di abitazione.

Vista l'esclusione dai suddetti terreni dal pignoramento e quindi non oggetto di perizia di stima, il tecnico scrivente non ha ritenuto necessario citarli nel proprio elaborato, pur avendone riscontrato la presenza ed avendo comunque eseguito preliminari accertamenti proprio per escludere un rapporto di pertinenzialità con il fabbricato oggetto di procedura.

Per maggior chiarezza si ribadisce che l'esclusione dei terreni in questione dalla procedura, non pregiudica in alcun modo la messa in vendita del fabbricato di abitazione.

Per maggior chiarezza si allega inoltre ingrandimento della planimetria catastale con indicazione dei terreni in questione.

Nell'auspicio di essere stato esauriente circa il quesito postogli ed avendo assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Centallo, li 10 Ottobre 2025.

**IL TECNICO  
BECCCHIO GIOVANNI**

