

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelazza Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nata a [REDACTED]  
[REDACTED]

<b>Incarico</b> .....	4
<b>Elenco beni</b> .....	5
<b>Lotto Unico</b> .....	6
<b>Premessa</b> .....	7
<b>Descrizione</b> .....	7
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	7
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	7
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	8
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	8
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	8
<b>Titolarità</b> .....	8
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	8
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	8
<b>Confini</b> .....	9
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	9
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	9
<b>Consistenza</b> .....	10
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	10
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	10
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	11
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	11
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	11
<b>Dati Catastali</b> .....	12
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	12
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	12
<b>Stato conservativo</b> .....	13
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	13
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	13
<b>Parti Comuni</b> .....	13
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	13
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	13
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	14
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	14
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	14
<b>Stato di occupazione</b> .....	14
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	14
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	14
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	15
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	15
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	15
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	16
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	16
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	16
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	17
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	17
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	17
<b>Normativa urbanistica</b> .....	18
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	18
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	18

<b>Regolarità edilizia</b> .....	<b>19</b>
<b>Bene n° 1</b> - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	19
<b>Bene n° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	20
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	<b>21</b>
<b>Bene n° 1</b> - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	21
<b>Bene n° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	21
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>22</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>25</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.</b> .....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.500,00</b> .....	<b>26</b>
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	27
<b>Bene n° 1</b> - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1 .....	27
<b>Bene n° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T .....	27



All'udienza del 05/02/2026, il sottoscritto Geom. Pelazza Francesco, con studio tecnico a Saluzzo in Piazza Cavour 16 (c/o Studio Tecnico Bravo&Giletta) / *email* info@geopelazza.it / *pec* francesco.pelazza@geopec.it / *Tel.* +39 388 927 62 62, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1  
(Coord. Geografiche: Lat.:44.782365, Long.:7.738100)
- **Bene n° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via Ruatti n.9, piano T  
(Coord. Geografiche: Lat.:44.782207, Long.:7.738061)



## PREMESSA

### Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piani T-1
- **Bene n° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T

Il presente elaborato peritale ha per oggetto la formazione di un lotto unico costituito dal Bene n.1 (appartamento ad uso residenziale) e dal Bene n.2 (unità immobiliare urbana in corso di costruzione destinata a rimessa), entrambi ubicati nel Comune di Caramagna Piemonte, in Via Ruatti n.9.

Il Comune di Caramagna Piemonte è un centro di piccole dimensioni situato nella parte centro-settentrionale della provincia di Cuneo, con una popolazione di circa 3.000 abitanti. Si colloca in area pianeggiante ed è compreso tra i poli urbani di Cuneo e Torino. Il territorio risulta servito dalla viabilità provinciale ed è collegato alla rete stradale principale oltre che dalla vicinanza con l'autostrada "Torino-Savona" (uscita Carmagnola 11,5 km).

Il contesto urbano è caratterizzato da edificazione a prevalente destinazione residenziale con presenza di fabbricati di tipo tradizionale e aree agricole limitrofe. Il Comune è dotato dei principali servizi alla persona, nonché di strutture scolastiche e commerciali.

Via Ruatti è una strada a destinazione prevalentemente residenziale ubicata in posizione semi-centrale rispetto al concentrico. L'area presenta buona accessibilità veicolare e pedonale ed è servita da viabilità locale.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**

**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T**

Piena proprietà per l'intero (quota di 1/1) di un appartamento (Bene n.1) e di una porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa (Bene n.2), ubicati in Via Ruatti n.9 nel Comune di Caramagna Piemonte.

Il Bene n.1 consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra. L'accesso avviene tramite scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terreno da cortile comune. L'unità immobiliare è composta da ampia zona giorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un locale tecnico (CT) ed un balcone.

Il Bene n.2 consiste in una porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicata al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica insistente sul cortile comune, originariamente destinata a rimessa pertinenziale.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

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

## TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

### I beni oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico) appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

### Il Lotto Unico viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà per 1/2)

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Il Bene n.1 (appartamento) ed il Bene n.2 (porzione di fabbricato in corso di costruzione) insistono, unitamente ad altre u.i.u. non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, sulla particella catastale n.114 del foglio 23 del Comune di Caramagna Piemonte, la quale confina con:

- ❖ *Nord*: particelle edificate di altra proprietà (mapp.103/102)
- ❖ *Est*: particella edificata in continuazione di altra proprietà (mapp.1300)
- ❖ *Sud*: particelle edificate di altra proprietà (mapp.621/1293)
- ❖ *Ovest*: particella edificata parte in aderenza di altra proprietà (mapp.2126) e traversa di viabilità pubblica di accesso al lotto

Nel dettaglio, l'appartamento al piano primo (Bene n.1) confina con:

- ❖ *Nord*: vuoto su particelle edificate di altra proprietà (mapp.103/102)
- ❖ *Est*: particella edificata in continuazione di altra proprietà (mapp.1300)
- ❖ *Sud*: vuoto su cortile comune particella 114
- ❖ *Ovest*: vuoto su cortile comune particella 114

Nel dettaglio, la porzione di fabbricato in corso di costruzione (Bene n.2) al piano terreno confina con:

- ❖ *Nord*: altra porzione di u.i.u. (sub.8) di altra proprietà
- ❖ *Est*: cortile comune particella 114
- ❖ *Sud*: fabbricato in aderenza di altra proprietà sulla particella 114
- ❖ *Ovest*: area scoperta della particella confinante di altra proprietà (mapp.2126)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,70 mq	132,35 mq	1,00	132,35 mq	2,75 cm media 2,45 m	Primo
Locale tecnico (CT)	8,45 mq	10,30 mq	0,20	2,06 mq	media 2,45 m	Primo
Balcone	14,30 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq		Primo
Ingresso	1,40 mq	2,50 mq	0,50	1,25 mq	2,70 m	Terreno
Marcia piede (esclusivo)	2,00 mq	2,00 mq	0,10	0,20 mq		Terreno
Totale superficie convenzionale:				139,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,44 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare residenziale (Bene n.1), con ingresso indipendente al piano terreno e scala interna, è composta al piano primo da cucina-soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e un locale tecnico (centrale termica), oltre a balcone che si sviluppa lungo l'intera lunghezza del prospetto sud.

Al piano terreno, antistante l'ingresso, è presente un piccolo marciapiede di pertinenza.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in corso di costruzione (rimessa)	29,90 mq	37,90 mq	1,00	37,90 mq	2,70 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				37,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,90 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato in corso di costruzione (Bene n.2) comprende una parte del piano terreno di un corpo di fabbrica ubicato nel cortile comune oggetto di intervento di ristrutturazione completa (demolizione con ricostruzione), per essere destinato a rimessa pertinenziale dell'appartamento (Bene n.1).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2008 al 18/06/2008	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 114, Sub. 6 Categoria F/4
Dal 18/06/2008 al 11/11/2008	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] nata a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 114, Sub. 6 Categoria F/4 Piano T-1
Dal 11/11/2008 al 06/05/2026	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] nata a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 114, Sub. 6 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 4,5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 167,33 Piano T-1

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 11/11/2008, il Bene n.1 (appartamento) è stato oggetto di variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano [Catasto Fabbricati-Variazione prot.2008/CN0392445].

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2008 al 18/06/2008	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 114, Sub. 7 Categoria F/4
Dal 18/06/2008 al 06/05/2026	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] nata a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 114, Sub. 7 Categoria F/4

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

## DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	114	6		A/3	U	4,5	144 mq	167,33 €	T-1	

### 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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	114	7		F/4						

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico esistente e quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si precisa che per la categoria catastale "F" non è prevista la presentazione della planimetria catastale, ma esclusivamente la rappresentazione nell'elaborato planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**

L'unità immobiliare residenziale (Bene n.1) è stata oggetto di intervento di ristrutturazione completa del piano primo, ultimato in data 11/11/2008.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, con evidenti segni di trascuratezza e carenza di manutenzione. I locali necessitano di una pulizia approfondita e di interventi di manutenzione ordinaria diffusa, con possibili ripristini delle finiture interne.

**Alla data del sopralluogo 16/03/2026, l'impianto di riscaldamento (con terminale a radiatori) risulta non funzionante in quanto privo di caldaia, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è attualmente garantita mediante scaldabagno a gas.**

L'unità immobiliare (Bene n.2) comprende una porzione del piano terreno di un fabbricato in corso di costruzione, destinato a rimessa pertinenziale del Bene n.1.

Il fabbricato nel suo complesso risulta oggetto di intervento edilizio con lavori iniziati in data 02/05/2008 e mai ultimati. Allo stato attuale si presenta con struttura portante verticale e orizzontale e copertura già realizzate, nonché con parte delle murature perimetrali eseguite.

La porzione identificata come Bene n.2 non risulta completamente definita dal punto di vista edilizio, in quanto è presente esclusivamente il muro perimetrale ovest, mentre risultano assenti gli altri elementi di tamponamento, i divisori interni, le finiture, gli impianti e i serramenti.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**

**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T**

Il Bene n. 1 (appartamento) e il Bene n. 2 (porzione di fabbricato in corso di costruzione) condividono con le restanti unità immobiliari insistenti sulla medesima particella catastale n. 114 il cortile comune, comprensivo di accesso carraio e pedonale dalla viabilità pubblica, identificato al subalterno 1 quale bene comune non censibile (B.C.N.C.), così come risultante dalla documentazione catastale e come richiamato nell'atto di acquisto di provenienza del 18/06/2008 a rogito Notaio Vincenzo Toppino.

Il cortile costituisce lo spazio esterno di accesso e manovra al servizio delle diverse unità immobiliari presenti nel compendio e garantisce il collegamento tra gli accessi ai fabbricati e la viabilità interna del complesso.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Da un'approfondita verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Saluzzo non si rilevano particolari servitù e/o altri gravami sugli immobili.

Si rileva tuttavia, allo stato di fatto, la presenza di un diritto di passaggio pedonale e carraio sulla corte comune (sub.1 del mappale 114) a favore del fabbricato contiguo adiacente, identificato con il mappale 1300, utilizzato per l'accesso allo stesso.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Gli immobili costituenti il Lotto Unico (Bene n.1 e Bene n.2), alla data del sopralluogo del 16/03/2026, risultavano occupati esclusivamente dal comproprietario esecutato sig. XXXXXXXXXX

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**

- Anno costruzione/ristrutturazione: l'edificio residenziale di costruzione <1900, uiu oggetto di ristrutturazione completa nel 2008;
- Esposizione costruzione: fabbricato residenziale libero su 3 lati edificato in continuazione;
- Altezza utile interna: altezza dei locali abitativi al piano primo varia da 270 cm per i locali esposti a sud, mentre i locali esposti a nord hanno un'altezza utile media di 245 cm;
- Fondazioni: muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Struttura portante verticale: muratura portante (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Struttura portante orizzontale/solai: c.a. misto latero cemento (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto e Copertura: Tetto in legno (piccola e grossa orditura) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in tegole (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Scale: scala esclusiva in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Pareti esterne: muratura mattoni forati (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Pareti interne: tramezzi in mattoni forati (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Pavimentazione interna: gres porcellanato (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Infissi interni: legno (qualità:**discreta** / manutenzione:**pessima**);
- Infissi esterni: legno vetro doppio (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Impianto termico, idrosanitario: impianto termico a termosifoni privo di caldaia (**non utilizzabile**), acqua calda sanitaria (scaldabagno a gas) (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Smaltimento reflue: fognatura pubblica
- Pertinenze esclusive: piccolo marciapiede davanti all'ingresso al piano terreno;

**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T**

- Anno costruzione/ristrutturazione: l'edificio di costruzione <1967, con ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) iniziata nel 2008 e mai conclusa;
- Esposizione costruzione: fabbricato libero su 3 lati edificato in aderenza ad u.i.u. di altra proprietà su quarto lato;
- Altezza utile interna: altezza interna del locale da destinare ad autorimessa 270 cm a 300 cm;
- Fondazioni: fondazioni fabbricato in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: struttura fabbricato in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: solai fabbricato in c.a. misto laterocemento (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto e Copertura: il tetto del fabbricato è in legno (piccola e grossa orditura) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in tegole (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: solo parete ovest mattoni forati senza finiture ed intonaco (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Pareti interne: assenti;
- Pavimentazione interna: battuto cls (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Infissi esterni: assenti
- Impiantistica: assente

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1996 al 18/06/2008	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/1	<b>ATTO NOTARILE DI CESSIONE QUOTA COMPROPRIETÀ</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		Fiorella Borro	18/09/1996	23555	8149
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	11/10/1996	6204	4822
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Serie n°</b>		
Savigliano	08/10/1996	547	1V		
Dal 18/06/2008 al 06/05/2026	[redacted] nato a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni  [redacted] nata a [redacted] [cf [redacted]], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	<b>ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Toppino	18/06/2008	201948	70493
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	24/06/2008	4811	3655
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Serie n°</b>		
Alba	21/06/2008	2617	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo aggiornate al 06/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Saluzzo il 24/06/2008

Reg. gen. 4812 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Vincenzo Toppino

Data: 18/06/2008

N° repertorio: 201949

N° raccolta: 70494

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 18/07/2019

Reg. gen. 5355 - Reg. part. 624

Quota: 1/1

Importo: € 7.814,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**

Capitale: € 7.128,64

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale Di Asti

Data: 16/07/2015

N° repertorio: 1308

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 19/01/2026

Reg. gen. 267 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di " [REDACTED] " (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 294,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di " [REDACTED] " (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di €200,00 di imposta ipotecaria);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di " [REDACTED] " (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria);

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Caramagna Piemonte è stato approvato con D.G.R. n.51-37082 del 11/09/1984 con successive strutturali e parziali di cui l'ultima Variante Parziale n.19 approvata con D.C.C. n.11/2025 del 22/07/2025.

Il Lotto Unico in oggetto risulta inserito nell'area normativa "R2-Area di vecchio impianto urbano", regolamentata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- Strumenti urbanistici
  - Variante Parziale 19
    - Destinazioni Urbanistiche
      - R - "R2" Area di recupero - Art.38a2, Art.38a3, Tab.R2
    - Classi
      - CLASSE II - Aree interessate nelle quali non sono state rilevate tracce di dissesto e generalmente interessate da una bassa intensità dei processi - Art.42

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1****L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.****La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.****Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.****Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.****Per il Bene n. 1 (appartamento) risulta richiesta l'agibilità, ad oggi non rilasciata.**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Caramagna Piemonte, relativamente al Bene n.1 (appartamento), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- a) Concessione Edilizia n.45/1979 del 18/05/1979 (pratica edilizia n.45/1979) per la sistemazione di soffitti di fabbricati esistenti;
- b) Concessione Edilizia n.39/1981 del 05/06/1981 (pratica edilizia n.39/1981) per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale esistente;
- c) Concessione Edilizia n.23/1997 del 03/02/1997 (pratica edilizia n.19/1997) per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale esistente;
- d) Concessione Edilizia n.24/1999 del 06/05/1999 (pratica edilizia n.32/1999) per variante a Concessione Edilizia n.23/1997;
- e) Permesso Di Costruire n.16/2008 del 28/04/2008 (pratica edilizia n.12/2008) per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. In data 12/11/2008, con prot. n. 9531, è stata presentata richiesta di agibilità per l'intervento in oggetto, senza che la stessa abbia ottenuto rilascio a causa della mancata produzione della documentazione integrativa richiesta;

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

- **Esiste il certificato energetico A.P.E. per il Bene n.1**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico** (allegato alla richiesta di agibilità)
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico** (allegato alla richiesta di agibilità)
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico** (allegato alla richiesta di agibilità)

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali assentiti nelle pratiche edilizie autorizzate.

**L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.**

**La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.**

**Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.**

**Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.**

**Per il Bene n.2 (porzione di fabbricato in costruzione) non risulta essere rilasciato certificato di agibilità.**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Caramagna Piemonte, relativamente al Bene n.2 (porzione di fabbricato in costruzione da destinare ad autorimessa), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- f) Permesso Di Costruire n.17/2008 del 28/04/2008 (pratica edilizia n.13/2008) per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

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

- **Non esiste il certificato energetico A.P.E. per il Bene n.2**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico**

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali allegati al titolo edilizio sopra citato, con riferimento al Bene n. 2 (porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa pertinenziale del Bene n. 1), si rileva che i lavori non sono mai stati ultimati, né sotto il profilo esecutivo né in relazione al completamento previsto dal titolo edilizio.

Per la conclusione delle opere risultano mancanti il muro perimetrale sul lato sud, il muro divisorio interno con altra unità immobiliare a nord, nonché la realizzazione delle tamponature con relative aperture sul prospetto est.

Sono state inoltre riscontrate lievi difformità rispetto al titolo edilizio, riferibili in particolare alla posizione degli elementi strutturali esistenti (pilastri), che non consentirebbero la realizzazione delle aperture previste in progetto nelle medesime posizione e dimensione autorizzate.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi della normativa vigente, con versamento della relativa oblazione, nonché mediante successiva pratica edilizia finalizzata al completamento delle opere.

In via prudenziale, si stima che i costi per la regolarizzazione edilizia dello stato attuale possano ammontare complessivamente a circa € 7.500, comprensivi di:

- ✓ redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato;
- ✓ diritti di segreteria comunali e oblazione pecuniaria prevista per la sanatoria, in relazione alla tipologia e consistenza delle opere realizzate;
- ✓ regolarizzazione delle difformità strutturali mediante presentazione di pratica strutturale in sanatoria (denuncia strutturale postuma) a cura di tecnico abilitato, comprensiva di eventuali verifiche e asseverazioni richieste dalla normativa vigente;

Non si procede alla quantificazione delle spese professionali necessarie per il completamento dell'opera, in quanto la presente stima tiene già conto dello stato di fabbricato in corso di costruzione e del relativo grado di incompletezza.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1

**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali rilevanti, fatta salva la partecipazione alle spese ordinarie di manutenzione delle parti comuni, da concordare tra i soggetti comproprietari.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

**LOTTO UNICO**

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T-1
- **Bene n° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T

Il presente elaborato peritale ha ad oggetto la formazione di un lotto unico costituito dal Bene n.1 (appartamento ad uso residenziale) e dal Bene n.2 (unità immobiliare urbana in corso di costruzione destinata a rimessa), entrambi ubicati nel Comune di Caramagna Piemonte, in Via Ruatti n.9. Il Comune di Caramagna Piemonte è un centro di piccole dimensioni situato nella parte centro-settentrionale della provincia di Cuneo, con una popolazione di circa 3.000 abitanti. Si colloca in area pianeggiante ed è compreso tra i poli urbani di Cuneo e Torino. Il territorio risulta servito dalla viabilità provinciale ed è collegato alla rete stradale principale oltre che dalla vicinanza con l'autostrada "Torino-Savona" (uscita Carmagnola 11,5 km). Il contesto urbano è caratterizzato da edificazione a prevalente destinazione residenziale con presenza di fabbricati di tipo tradizionale e aree agricole limitrofe. Il Comune è dotato dei principali servizi alla persona, nonché di strutture scolastiche e commerciali. Via Ruatti è una strada a destinazione prevalentemente residenziale ubicata in posizione semi-centrale rispetto al concentrico. L'area presenta buona accessibilità veicolare e pedonale ed è servita da viabilità locale. Piena proprietà per l'intero (quota di 1/1) di un appartamento (Bene n.1) e di una porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa (Bene n.2), ubicati in Via Ruatti n. 9 nel Comune di Caramagna Piemonte. Il Bene n.1 consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra. L'accesso avviene tramite scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terreno da cortile comune. L'unità immobiliare è composta da ampia zona giorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un locale tecnico (CT) ed un balcone. Il Bene n.2 consiste in una porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicata al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica insistente sul cortile comune, originariamente destinata a rimessa pertinenziale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

<b>Comune di CARAMAGNA PIEMONTE</b>	<b>Fg. 23</b>	<b>Part. 114</b>	<b>Sub. 6</b>	<b>Cat. A/3</b>	<b>(Bene n.1)</b>
<b>Comune di CARAMAGNA PIEMONTE</b>	<b>Fg. 23</b>	<b>Part. 114</b>	<b>Sub. 7</b>	<b>Cat. F/4</b>	<b>(Bene n.2)</b>

**Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1**

**Valore di stima del bene: € 103.293,00**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si è ritenuto opportuno adottare il metodo comparativo, basato su riscontri di mercato e su elementi conoscitivi derivanti da transazioni e offerte riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe, nei limiti delle informazioni reperibili e verificabili presso fonti attendibili.

La valutazione è stata svolta tenendo conto della localizzazione degli immobili, del contesto urbano e territoriale di riferimento, delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, nonché dello stato manutentivo e conservativo rilevato in sede di sopralluogo, con riferimento allo stato di fatto dei beni e alle loro condizioni oggettive alla data della stima.

Il procedimento estimativo adottato, pur fondato su criteri di oggettività e confrontabilità, deve intendersi comunque influenzato dalla disponibilità di dati di mercato non sempre omogenei e perfettamente comparabili.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate / Consultazione valori immobiliari dichiarati;
  - Agenzie immobiliari di zona;
  - Studi tecnici/professionali di zona;
  - Ufficio tecnico del comune di Caramagna Piemonte;

Il parametro di riferimento adottato è la superficie commerciale (o superficie convenzionale), espressa in metri quadrati, comprensiva dei muri perimetrali e divisorii fino allo spessore di 50 cm, oltre alle seguenti incidenze:

- 50% della superficie dell'ingresso al piano terreno
- 25% della superficie del balcone
- 20% della superficie del locale tecnico
- 10% della superficie del marciapiede esclusivo al piano terreno

Alla luce delle indagini svolte, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 700,00/mq per il Bene n.1 (appartamento) e € 150,00/mq per il Bene n.2 (porzione di fabbricato in corso di costruzione), in considerazione della diversa tipologia e del differente stato di consistenza e finitura degli stessi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 - Appartamento Caramagna Piemonte (CN) - Via Ruatti n.9, piano T-1	139,44 mq	700,00 €/mq	€ 97.608,00	100,00%	€ 97.608,00
Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione (da adibire a rimessa) Caramagna Piemonte (CN) - Via Ruatti n.9, piano T	37,90 mq	150,00 €/mq	€ 5.685,00	100,00%	€ 5.685,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 103.293,00</b>

Valore di stima: € 103.293,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione del mercato immobiliare locale e contesto territoriale	5,00	%
Stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati	12,50	%
costi stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (Bene n.2)	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 77.716,73 arrotondato a € 77.500,00**


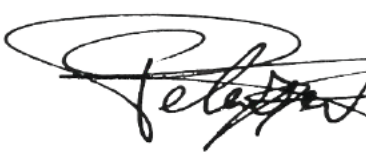
Il valore determinato tiene conto della vendita a corpo dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, così come visionati e descritti nella presente perizia, con le limitazioni derivanti dall'impossibilità di effettuare verifiche invasive o approfondimenti tecnici ulteriori.

In via prudenziale, e tenuto conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare locale, è stato applicato un deprezzamento complessivo pari al 17,50%, ritenuto congruo e cautelativo ai fini estimativi. Tale riduzione tiene conto delle condizioni manutentive degli immobili, del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento del Bene n. 1 per assenza della caldaia, dello stato di avanzamento lavori del Bene n. 2 e dei costi stimati per la regolarizzazione dello stato di fatto dello stesso.

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.

Saluzzo, li 06/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pelazza Francesco



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO n.1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO n.2: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO n.3: Provenienza
- ✓ ALLEGATO n.4: Ispezione urbanistica
- ✓ ALLEGATO n.5: Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. valido fino al 31/12/2027
- ✓ ALLEGATO n.6: Ispezione ipotecaria aggiornata al 06/05/2026

### LOTTO UNICO

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T-1
- **Bene n° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Caramagna P.te (CN) - Via Ruatti n.9, piano T

Il presente elaborato peritale ha ad oggetto la formazione di un lotto unico costituito dal Bene n.1 (appartamento ad uso residenziale) e dal Bene n.2 (unità immobiliare urbana in corso di costruzione destinata a rimessa), entrambi ubicati nel Comune di Caramagna Piemonte, in Via Ruatti n.9. Il Comune di Caramagna Piemonte è un centro di piccole dimensioni situato nella parte centro-settentrionale della provincia di Cuneo, con una popolazione di circa 3.000 abitanti. Si colloca in area pianeggiante ed è compreso tra i poli urbani di Cuneo e Torino. Il territorio risulta servito dalla viabilità provinciale ed è collegato alla rete stradale principale oltre che dalla vicinanza con l'autostrada "Torino-Savona" (uscita Carmagnola 11,5 km). Il contesto urbano è caratterizzato da edificazione a prevalente destinazione residenziale con presenza di fabbricati di tipo tradizionale e aree agricole limitrofe. Il Comune è dotato dei principali servizi alla persona, nonché di strutture scolastiche e commerciali. Via Ruatti è una strada a destinazione prevalentemente residenziale ubicata in posizione semi-centrale rispetto al concentrico. L'area presenta buona accessibilità veicolare e pedonale ed è servita da viabilità locale. Piena proprietà per l'intero (quota di 1/1) di un appartamento (Bene n.1) e di una porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa (Bene n.2), ubicati in Via Ruatti n. 9 nel Comune di Caramagna Piemonte. Il Bene n.1 consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra. L'accesso avviene tramite scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terreno da cortile comune. L'unità immobiliare è composta da ampia zona giorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un locale tecnico (CT) ed un balcone. Il Bene n.2 consiste in una porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicata al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica insistente sul cortile comune, originariamente destinata a rimessa pertinenziale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

<b>Comune di CARAMAGNA PIEMONTE</b>	<b>Fg. 23</b>	<b>Part. 114</b>	<b>Sub. 6</b>	<b>Cat. A/3</b>	<b>(Bene n.1)</b>
<b>Comune di CARAMAGNA PIEMONTE</b>	<b>Fg. 23</b>	<b>Part. 114</b>	<b>Sub. 7</b>	<b>Cat. F/4</b>	<b>(Bene n.2)</b>

### Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Caramagna Piemonte è stato approvato con D.G.R. n.51-37082 del 11/09/1984 con successive strutturali e parziali di cui l'ultima Variante Parziale n.19 approvata con D.C.C. n.11/2025 del 22/07/2025.

Il Lotto Unico in oggetto risulta inserito nell'area normativa "R2-Area di vecchio impianto urbano", regolamentata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 77.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.500,00

Bene n° 1 - Appartamento Bene n° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Caramagna Piemonte (CN) - Via Ruatti n.9, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bene n.1: Appartamento <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> Caramagna P.te fg.23, part. 114, sub.6, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	139,44 mq
	Bene n.2: Porzione di fabbricato in costruzione (da adibire ad autorimessa) <u>Identificato al Catasto Fabbricati</u> Caramagna P.te fg.23, part. 114, sub.7, Categoria F/4	<b>Superficie</b>	37,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'unità immobiliare residenziale (Bene n.1) è stata oggetto di intervento di ristrutturazione completa del piano primo, ultimato in data 11/11/2008.</p> <p>Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, con evidenti segni di trascuratezza e carenza di manutenzione. I locali necessitano di una pulizia approfondita e di interventi di manutenzione ordinaria diffusa, con possibili ripristini delle finiture interne.</p> <p>L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori, risulta non funzionante in quanto privo di caldaia, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è attualmente garantita mediante scaldabagno a gas.</p> <p>Il Bene n.2 comprende una porzione del piano terreno di un fabbricato in corso di costruzione, destinato a rimessa pertinenziale del Bene n. 1.</p> <p>Il fabbricato nel suo complesso risulta oggetto di intervento edilizio con lavori iniziati in data 02/05/2008 e mai ultimati. Allo stato attuale si presenta con struttura portante verticale e orizzontale e copertura già realizzate, nonché con parte delle murature perimetrali eseguite.</p> <p>La porzione identificata come Bene n. 2 non risulta completamente definita dal punto di vista edilizio, in quanto è presente esclusivamente il muro perimetrale ovest, mentre risultano assenti gli altri elementi di tamponamento, i divisori interni, le finiture, gli impianti e i serramenti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Piena proprietà per l'intero (quota di 1/1) di un appartamento (Bene n.1) e di una porzione di fabbricato in corso di costruzione destinata a rimessa (Bene n.2), ubicati in Via Ruatti n.9 nel Comune di Caramagna Piemonte.</p> <p>Il Bene n.1 consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra. L'accesso avviene tramite scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terreno da cortile comune. L'unità immobiliare è composta da ampia zona giorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un locale tecnico (CT) ed un balcone.</p> <p>Il Bene n.2 consiste in una porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicata al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica insistente sul cortile comune, originariamente destinata a rimessa pertinenziale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili costituenti il Lotto Unico (Bene n. 1 e Bene n. 2), alla data del sopralluogo (16/03/2026), risultavano occupati esclusivamente dal comproprietario esecutato sig. Bongiovanni Claudio.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANI T-1**BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CARAMAGNA P.TE (CN) - VIA RUATTI N.9, PIANO T**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Saluzzo il 24/06/2008

Reg. gen. 4812 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 6,55 %

Rogante: Vincenzo Toppino

Data: 18/06/2008

N° repertorio: 201949

N° raccolta: 70494

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 18/07/2019

Reg. gen. 5355 - Reg. part. 624

Quota: 1/1

Importo: € 7.814,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**

Capitale: € 7.128,64

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale Di Asti

Data: 16/07/2015

N° repertorio: 1308

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 19/01/2026

Reg. gen. 267 - Reg. part. 207

Quota: 1/1

A favore di Prisma SPV s.r.l.

Contro [REDACTED]

**Formalità a carico della procedura**