

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bergesio Giovenale, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****



Incarico e premessa _____ pag. 3

Lotto Unico _____ pag. 4

Stima _____ pag. 13



In data 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Bergesio Giovenale, con studio in Via Rittatore, 6 - 12038 - Savigliano (CN), email aedes-progetti@libero.it; PEC giovenale.bergesio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento era costituito dall'immobile identificato a Catasto Fabbricati al F. 147 part. 1015 sub. 3, ubicato a Fossano (CN) - Salita al Castello 2.

In seguito a variazione catastale effettuata dal sottoscritto per regolarizzare le difformità riscontrate, il bene oggetto di pignoramento è stato suddiviso in due diversi subalterni (per dettagli, vedasi paragrafo Cronistoria dati catastali):

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Salita al Castello 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fossano (CN) - Salita al Castello 2



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Salita al Castello 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fossano (CN) - Salita al Castello 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Appartamento composto da ampio locale cucina/soggiorno, due camere, bagno principale e bagno di servizio ubicato a piano rialzato di condominio a ridosso del centro storico di Fossano, comodo alla stazione ferroviaria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Cantina di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene n. 1, ubicata al piano secondo sotterraneo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1 E 2

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1 E 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

L'appartamento è situato al piano terra con la porta di ingresso su vano scala condominiale sul lato sud.

Il lato est (con le finestre di due camere e un bagno) si affaccia su via Salita al Castello.

Il lato ovest (con balcone e le finestre di cucina e soggiorno) si affaccia su giardino del condominio posto a piano -2 sotterraneo.

Il lato nord dell'appartamento (con finestra bagno di servizio alla camera principale) si affaccia su corte della particella 1009.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

La cantina è situata al piano secondo sotterraneo.

Il lato est confina con terrapieno su Salita al Castello.

Il lato nord confina con altra proprietà, F. 147, part. 585.

Il lato ovest confina con la piccola corte comune.

Il lato sud confina con altra proprietà F. 147, part. 1015.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,83 m	T
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq		T
Totale superficie convenzionale:				107,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	42,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	4,14 m	-2
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1015	31		A/2	2	4 vani	109 mq	495,8 €	T	

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	1015	32		C/2	2	42 mq	55 mq	45,55 €	S2	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1 E 2

Dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 12/06/2014: immobile identificato a Catasto Fabbricati al F. 147 part. 26 sub. 3.

12/06/2014: l'immobile ha variato l'identificazione catastale in seguito a bonifica identificativo catastale (n. 57662.1/2014) con soppressione della particella F. 147 part. 26 sub 3 per allineamento mappe (pratica n. CN0126962 in atti dal 12/06/2014).

Dal 12/06/2014 al 05/08/2025: immobile identificato a Catasto Fabbricati al F. 147 part. 1015, sub. 3.

05/08/2025: il sottoscritto, in seguito alle difformità riscontrate, ha provveduto a presentare DOCFA n. CN0178357 prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3463675.05/08/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni. Contestualmente, la cantina, che era accatastata insieme all'abitazione, è stata scorporata come previsto della normativa vigente.

Si sono quindi creati due nuovi subalterni:

- F. 147 part. 1015 sub. 31 corrispondente all'abitazione (categoria catastale A/2);
- F. 147 part. 1015 sub. 32 corrispondente alla cantina (categoria catastale C/2)

con soppressione del sub. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili sono ubicati nel Condominio Aurora costruito nel 1954. Recentemente le facciate del condominio sono state oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, per cui all'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione.

Il condominio, costruito assecondando un declivio, presenta piani definiti sotterranei relativamente all'ingresso (che è ubicato nella parte alta del declivio), ma che in realtà sono fuori terra perché ubicati nella parte inferiore del declivio stesso.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

L'appartamento, sito al piano rialzato (anche se catastalmente è indicato al piano terra), si apre sul vano scala, molto ampio, cui si accede mediante alcuni gradini.

L'appartamento è composto da ampio locale con funzioni di cucina e soggiorno, due camere, bagno principale e piccolo bagno di servizio con accesso da una camera da letto; è presente anche un balcone cui si accede dalla cucina.

L'appartamento presenta esposizione su tre lati: cucina e soggiorno sono esposti a ovest, mentre le camere sono esposte a est.

Recentemente ristrutturato (anno 2021) e quindi in ottime condizioni di conservazione, è pavimentato in gres porcellanato effetto marmo di colore bianco e venature grigie in tutti i locali. Anche i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato effetto marmo di colore nero. Tutti i soffitti sono stati controsoffittati con cartongesso ricavando cornici ribassate con l'inserimento di faretti. I serramenti esterni, non sostituiti durante l'ultima ristrutturazione, sono in pvc con doppi vetri, tranne il serramento del bagno di servizio che è in alluminio con vetro singolo. Gli infissi sono oscurati da tapparelle.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro e il portoncino di accesso è blindato.

Le altezze interne sono mediamente pari a m. 2,83 (al centro delle stanze) mentre al di sotto delle cornici laterali in cartongesso l'altezza è di m. 2,61. Il bagno di servizio con accesso dalla camera da letto presenta attualmente altezza pari a m. 2,18, non regolamentare.

I locali sono riscaldati con termosifoni in ghisa allacciati al teleriscaldamento. Con la recente ristrutturazione tutti i termosifoni (tranne quello del soggiorno) sono stati tamponati da lastre in cartongesso solo parzialmente forate: tali lastre andrebbero rimosse per garantire una migliore circolazione dell'aria calda e migliorare di conseguenza le prestazioni energetiche dell'impianto di riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a metano presente in cucina. Non è presente climatizzazione estiva.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico ma non di impianto antifurto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

La cantina è ubicata al piano secondo sotterraneo e vi si accede mediante scala condominiale. Essa si presenta di grandi dimensioni e con altezze interne di 4,14 m.

E' pavimentata in battuto di cemento, le pareti sono parte in calcestruzzo a vista e parte in laterizio non intonacato. In alcune piccole porzioni sono presenti contropareti in cartongesso.

Il soffitto è in pignatte laterizie non intonacate.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono inseriti in un condominio dotato di piccolo cortile interno al piano secondo sotterraneo.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

L'accesso alla cantina avviene da corridoio comune raggiungibile mediante scala condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 E 2

Gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2003 al 09/07/2021	*****, nata a ***** (CN) il ***** Codice Fiscale: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Vicinelli	08/11/2003	55327	
Dal 09/07/2021 ad oggi	*****, nata in ***** il ***** Codice Fiscale: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Martinelli	09/07/2021	205192	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1 E 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 19/06/2024
Reg. gen. 5750 - Reg. part. 528
Importo: € 11.507,96
A favore di *****
Contro *****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cuneo il 08/07/2024
Reg. gen. 6436 - Reg. part. 5384
A favore di *****
Contro *****
- **Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
Reg. gen. 6887 - Reg. part. 5770
A favore di Liquidazione giudiziale di *****
Contro *****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cuneo il 19/05/2025
Reg. gen. 4803 - Reg. part. 3982
A favore di *****
Contro *****

Oneri di cancellazione a carico della procedura

Per l'intero lotto:

- l'onere di cancellazione di n. 1 decreto ingiuntivo a carico della procedura, ammonta a 892,34 € (798,34 € imposta stimati, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria)
- l'onere di cancellazione di n. 2 trascrizioni - atto esecutivo o cautelare/decreto di sequestro conservativo, a carico della procedura, ammonta a 294,00 € (200 € imposta fissa, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria);
- l'onere di cancellazione della trascrizione del pignoramento immobili EI 63/25, a carico della procedura, ammonta a 294,00 € (200 € imposta fissa, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria)

Totale: 1.480,34 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 E 2

Secondo quanto indicato nel P.R.G.C. del Comune di Fossano approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 50-11538 del 03/06/2009 aggiornato alla variante 12 approvata con D.C.C. n. 72 in data 11/10/2016, il condominio in cui sono ubicati gli immobili presenta le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica: C1 - Aree residenziale a capacità insediativa esaurita - art. 38;
- vincoli: u1;
- classe geomorfologica: Classe geomorfologica IIA - art. 98;
- inquadramento acustico: Classe acustica III.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici o storici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fossano sono emerse le seguenti pratiche edilizie riferibili al condominio Aurora:

- Pratica edilizia n. 1954/11 del 1954 per "Costruzione fabbricato uso uffici e abitazione";
- Pratica Edilizia n. 1983/3 del 10/01/1983 prot. n. 1983/175 per "Rifacimento di intonaco al fabbricato sito in Salita Castello angolo Via Cavour 3";
- Pratica Edilizia n. 1986/854C del 01/04/1986 prot. n. 1986/04438 per "Realizzazione del fabbricato condominiale in difformità da lic. 6/54 relativamente alle facciate";
- Pratica n. 2001/174D del 28/12/2001 prot. n. 2001/32582 per "Opere di manutenzione straordinaria per adeguamento locale centrale termica nel Condominio "Aurora";
- Pratica Edilizia n. 2010/128EL del 22/06/2010 prot. n. 2010/21163 per "manutenzione ordinaria al manto di copertura del Condominio Aurora;

e le seguenti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto:

- Pratica Edilizia n. 2004/6EL del 04/02/2004 prot. n. 2004/03428 per "Opere di manutenzione ordinaria per sostituzione sanitari all'alloggio al piano terreno del Condominio "Aurora";
- Pratica Edilizia n. 2013/344EL del 13/12/2013 prot. n. 2013/38686 per "modifiche interne ad unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato condominiale denominato Aurora".

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate in Comune, si evincono difformità tra lo stato di fatto e lo stato licenziato con l'ultima pratica Edilizia presentata, n. 2013/344EL del 13/12/2013 prot. n. 2013/38686 per "modifiche interne ad unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato condominiale denominato Aurora".

Tali difformità consistono in:

- trasformazione del locale ripostiglio in bagno con chiusura di porta su disimpegno e apertura di porta su camera da letto;
- demolizione di tramezzature nel locale cucina e tra cucina e locale soggiorno;
- eliminazione di porte interne tra disimpegno e cucina e disimpegno e soggiorno.

Inoltre si segnalano le seguenti irregolarità:

- il bagno creato in luogo del ripostiglio presenta altezza interna pari a m 2,18, al di sotto dei 2,40 m previsti dal DM. 05/07/1975; tale locale è stato modificato creando un pavimento sopraelevato per permettere il passaggio delle tubazioni e quindi creando due gradini di accesso);
- avendo demolito le tramezzature tra cucina e soggiorno e eliminato le relative porte di ingresso dal disimpegno, con creazione di un ambiente unico, è venuto a mancare lo spazio filtro tra cucina e bagno principale, obbligatorio ai sensi del DM. 05/07/1975;
- non è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità dei locali.

Inoltre non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrosanitario.

E' necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità sopra descritte mediante la presentazione al Comune di Fossano di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico.

Per il corretto adeguamento dei locali al DM. 05/07/1975 è necessario procedere ai seguenti lavori:

- creazione di un locale filtro tra bagno e cucina;
- adeguamento dell'altezza interna del bagno di servizio a m. 2,40 mediante demolizione del controsoffitto in cartongesso attuale. Se quest'operazione non fosse sufficiente, si renderebbe necessario ribassare il piano di calpestio del locale stesso mediante demolizione del pavimento e suo abbassamento.

I costi per tale regolarizzazione sono quantificabili in:

- lavori interni per creazione locale filtro tra bagno principale e cucina e adeguamento altezza interna bagno di servizio: 4.880 € IVA compresa;
- CILA in sanatoria: sanzione pari a 2.000 €, oltre 150 € di diritti di segreteria;
- SCA (Segnalazione certificata di agibilità): diritti di segreteria 75 €;
- dichiarazioni di conformità impianti idrico e elettrico: 300 € cadauna (indicativi), per un totale di 600 €;
- oneri professionali per redazione CILA e SCA e direzione lavori: 2.440 € (indicativi) IVA compresa.

Stima totale costi di regolarizzazione: 10.145 € IVA compresa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

L'immobile risulta regolare.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2

Attestato con codice identificativo 2025 112506 0001 del 06/08/2025, scadenza 31/12/2026.

La durata del certificato, anziché essere di 10 anni come previsto per immobili dotati di regolare impianto di riscaldamento, è ridotta a un solo anno (scadenza 31 dicembre anno solare successivo alla data di emissione) in quanto il condominio non ha provveduto ad effettuare la normale manutenzione obbligatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOSSANO (CN) - SALITA AL CASTELLO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali annuali. Si riportano, per conoscenza, le spese dell'ultima annualità.

L'importo delle spese condominiali nell'anno 01/10/2023 - 30/09/2024 è stato di € 3.973,26 (€ 473,26 spese generali, € 420,41 spese fisse di riscaldamento, € 2.514,53 spese di riscaldamento quota conteggiata sui consumi effettivi, € 185,49 spese scala, € 371,51 acqua potabile, € 8,07 spese servizi comuni).

Si precisa che, come già riportato nel paragrafo "caratteristiche costruttive" del presente elaborato peritale, i termosifoni sono stati tamponati da un pannello di cartongesso solo parzialmente forato e che tale soluzione incide negativamente sulla resa energetica degli elementi radianti, motivo per cui le spese di riscaldamento risultano alte. Il sottoscritto ritiene che dopo avere eliminato, come suggerito, tali pannelli, la resa degli elementi radianti dovrebbe migliorare con conseguente riduzione delle spese di riscaldamento (valore al momento difficilmente quantificabile).

Si precisa che alla data odierna sono presenti spese condominiali insolute (riferite alla gestione ordinaria e a spese straordinarie) la cui estinzione è a carico della procedura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima degli immobili ci si è basati su un criterio sintetico di stima parametrica, basata sul prezzo al mq, ottenuto dalla comparazione con gli immobili oggetto di compravendita recente aventi caratteristiche tipologiche simili. Le informazioni sono state desunte da: Agenzia del Territorio di Cuneo, Dipartimento Tecnico del Comune di Fossano, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esperienza personale del C.T.U., confronto con altri professionisti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - Salita al Castello 2
Appartamento composto da locale cucina/soggiorno, due camere e due bagni, ubicato a piano rialzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1015, Sub. 31, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fossano (CN) - Salita al Castello 2
Cantina di pertinenza dell'appartamento di cui al Bene n. 1, ubicata al piano secondo sotterraneo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 1015, Sub. 32, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie lorda effettiva	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fossano (CN) - Salita al Castello 2	107,75 mq	107,75 mq	1.430,00 €/mq	€ 154.082,50	100,00%	€ 154.082,50
Bene N° 2 - Cantina Fossano (CN) - Salita al Castello 2	55,00 mq	11,00 mq	1.430,00 €/mq	€ 15.730,00	100,00%	€ 15.730,00
Valore di stima:						€ 169.812,50

Deprezzamento

Come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" cui si rimanda, è necessario sostenere dei costi di regolarizzazione quantificabili in 10.145 € IVA compresa.

Tale importo, a carico dell'acquirente, è detratto dal valore di stima

Valore di stima: € 169.812,50

Deprezzamento: € 10.145

Valore finale di stima: € 159.667,50



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.

Savigliano, li 18/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bergesio Giovenale

