

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prieri Loredana,
nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3	9

Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 09/09/2025, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 - 12084 - Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Trattasi di appartamento sito al secondo e ultimo piano di un piccolo condominio di 5 alloggi, con porzione di cantina indivisa al piano terra.

Il fabbricato si trova in zona centro storico del Comune di Garessio.

In zona si trovano alcuni parcheggi ed esercizi commerciali.

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Trattasi di locale di sgombero sito nel sottotetto di un piccolo condominio di 5 alloggi, raggiungibile solamente con scala a pioli attraverso una stretta botola situata nel corridoio comune del secondo piano, con spazio cantina al piano terra.

Il fabbricato si trova in zona centro storico del Comune di Garessio.

In zona si trovano alcuni parcheggi ed esercizi commerciali.

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

Si precisa che non è stato possibile accedere a tale sottotetto in quanto praticamente inaccessibile e privo di illuminazione sia naturale che artificiale.

La scrivente ha comunque preso informazioni dall'Amministratore del condominio che ne ha confermato l'inaccessibilità e l'impossibilità di utilizzo, almeno al momento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

L'appartamento confina con vano scala condominiale, altri due appartamenti distinti sempre al foglio 48, Particella 32 e con vuoto su cortile interno.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Il sottotetto confina su tre lati con altri sottotetti e su un lato con vuoto su Via Cavour.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,50 mq	76,50 mq	1	76,50 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	2
Cantina	3,30 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la cantina al piano terra consiste in un sesto della superficie di un unico locale nel quale le diverse proprietà sono state definite ma non sono separate da murature.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	172,00 mq	192,00 mq	0,20	38,40 mq	1,65 m	3
Cantina	2,00 mq	2,70 mq	0,20	0,54 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1993 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 128,60 Piano T-2
Dal 18/12/2003 al 11/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 128,60 Piano T-2
Dal 13/06/2018 al 01/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 21 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 192,90 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 30/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano T-3
Dal 30/01/2010 al 31/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 173 mq Superficie catastale 115 mq Rendita € 285,91 Piano T-3
Dal 31/10/2017 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 32, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 173 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 285,91 Piano T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	32	21		A3	1	4,5 vani	77 mq	192,9 €	T-2		

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 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	32	17		C2	1	173 mq	83 mq	285,91 €	T-3		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Il fabbricato, che è una casa d'epoca, si trova in buono stato conservativo in quanto sono stati ristrutturati il tetto ed in epoca recente la facciata. L'appartamento invece si trova in fase di ristrutturazione avanzata, quindi già intonacato e con pavimenti e rivestimenti realizzati, tranne che sul balcone, in pratica mancano soltanto i serramenti esterni ed interni oltre alla caldaia e radiatori.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Il fabbricato, che è una casa d'epoca, si trova in buono stato conservativo ed il tetto è stato oggetto di manutenzione. Il sottotetto in questione invece si trova al momento inagibile poichè non c'è una scala fissa per raggiungerlo e non presenta finestre o "Velux" per l'areazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Il bene si trova in un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra ed è così composto:

- piano secondo: ingresso su soggiorno da vano scala comune, ampia cucina abitabile, disimpegno, una camera con cabina armadio ed un bagno. I due locali della zona giorno si affacciano su un balcone con ringhiera in ferro e pavimento in battuto di cemento.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, gli orizzontamenti sono stati in parte rifatti e realizzati in putrelle in acciaio e tavelloni nella camera, in travi in legno e voltini in laterizio nella cucina mentre nel soggiorno è stata conservata una bella volta a padiglione.

Il tetto, a due falde, ha struttura in legno con manto di copertura in coppi.

L'appartamento si trova in uno stato di ristrutturazione avanzato, in quanto sono stati realizzati gli impianti elettrico e termico sotto traccia, ci sono già le scatole e gli interruttori dell'impianto elettrico incluso il citofono, il quadro elettrico e il termostato, i muri sono stati ben intonacati e tutto l'alloggio è già stato pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, così come il bagno e la cucina presentano già i rivestimenti alle pareti.

L'impianto termico autonomo è predisposto per una caldaia a gas metano con radiatori.

Non ci sono serramenti sia interni che esterni, ma sono presenti, all'interno dei locali, le persiane originarie da riverniciare e piazzare una volta posati i serramenti.

L'alloggio è raggiungibile da vano scala comune ed ha come locale accessorio una cantina al piano terra che consiste in una porzione indivisa all'interno di un locale dove sono presenti altre porzioni appartenenti ad altri condomini.

Esternamente il fabbricato risulta ben intonacato e tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero in quanto in corso di ristrutturazione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1993 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizia Cauchi in Avigliana	07/04/1993	4910	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mondovì	18/12/2003	1696	2003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Mondovì	23/12/2003	10087	7613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'immobile trasferito che era distinto al NCEU al Foglio 48, Particella 32/D è stato poi soppresso e ha generato l'immobile distinto al Foglio 48, Particella 32, Sub. 21.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1993 al 30/01/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizia Cauchi in Avigliana	18/02/1993	4865	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mondovì	27/02/1993	1077	876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2010 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mondovì	30/01/2010	19/2010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Mondovì	04/02/2010	886	664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'immobile trasferito che era distinto al NCEU al Foglio 48, Particella 32/F è stato poi soppresso e ha generato l'immobile distinto al Foglio 48, Particella 32, Sub. 13 e successivamente il Sub. 17.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mondovì il 05/08/2005
 Reg. gen. 5967 - Reg. part. 1077
 Quota: 1/1
 Importo: € 144.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 72.000,00
 Rogante: Notaio Alberto Siffredi
 Data: 02/08/2005
 N° repertorio: 250963
 N° raccolta: 31282
 Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 30 giugno 2025 ai nn. 4881/439 di rettifica.
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria del 02/08/2005** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 250963/31282

Iscritto a Mondovì il 30/06/2025

Reg. gen. 4881 - Reg. part. 439

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Rogante: Notaio Alberto Siffredi

Note: Detta formalità in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del registro di Mondovì il 5 agosto 2005 ai nn. 5967/1077, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 14/04/2016

Reg. gen. 2148 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 22 marzo 2018 al n. 263 di restrizione di beni; - in data 6 giugno 2018 al n. 508 di restrizione di beni.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 22/07/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4614

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 14/04/2016

Reg. gen. 2148 - Reg. part. 1669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 22 marzo 2018 al n. 263 di restrizione di beni; - in data 6 giugno 2018 al n. 508 di restrizione di beni.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 22/07/2025

Reg. gen. 5521 - Reg. part. 4614

Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Garesio, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona "Aree prevalentemente residenziali del Centro Storico", che sono normate dall'Art. 4.2.2 delle NTA.

Si allega estratto del P.R.G.C

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Garesio, il bene oggetto del presente lotto si trova in Zona "Aree prevalentemente residenziali del Centro Storico", che sono normate dall'Art. 4.2.2 delle NTA.

Si allega estratto del P.R.G.C

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Garesio, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

-il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 pertanto le pratiche rinvenute sono le seguenti:

- Autorizzazione edilizia n. 1215/1994 del 17/02/1994 per "Rifacimento del tetto"
- D.I.A. Prot. n. 9488 del 25/11/2003 per "Ristrutturazione di unità immobiliare al piano secondo più cantina al piano terreno";
- D.I.A. Prot. n. 3145 del 20/04/2004 per "Lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni del Condominio";
- S.C.I.A. Prot. n. 5448 del 03/07/2012 per "Lavori di adeguamento di tratto di fognatura condominiale esistente".

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla regolarità edilizia, si segnala che lo stato di fatto non è esattamente rispondente alla pratica comunale in quanto in realtà è stato realizzato un locale adiacente la camera da letto, ampliando di fatto l'appartamento acquisendo una parte di vano scala comune.

Tale difformità può essere sanata con una CILA in sanatoria a seguito dell'assenso dei condomini e la spesa stimata è la seguente:

- Pagamento oblazione.....	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria.....	€ 25,00
- Spese tecniche.....	€ 1.800,00

TOTALE € 2.825,00

Tale importo sarà dedotto dal valore stimato dell'immobile.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Garesio, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

-il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 pertanto le pratiche rinvenute sono le seguenti:

- Autorizzazione edilizia n. 1215/1994 del 17/02/1994 per "Rifacimento del tetto"
- D.I.A. Prot. n. 3145 del 20/04/2004 per "Lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni del Condominio";
- S.C.I.A. Prot. n. 5448 del 03/07/2012 per "Lavori di adeguamento di tratto di fognatura condominiale esistente".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 390,00

Si precisa che, da informazioni assunte presso l'Amministratore dell'Immobile, l'Immobiliare Fossanese ha delle pendenze verso il condominio come di seguito riportato:

€ 1267,49 per quanto concerne delle spese straordinarie inerenti lavori di manutenzione eseguiti sul manto di copertura nel 2023;

€ 429,17 inerenti il saldo anno 2024;

€ 462,46 inerenti il preventivo 2025.

Per un totale di € 2.159,12 che resteranno a carico dell'acquirente e pertanto saranno dedotti dal prezzo stimato dell'immobile.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA CAVOUR N. 17, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un sottotetto non abitabile e di una cantina indivisa che forma un'unica area di pertinenza insieme a quella allegata al bene 1, non ci sono millesimi di spese a carico di questa porzione di immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2

Trattasi di appartamento sito al secondo e ultimo piano di un piccolo condominio di 5 alloggi, con porzione di cantina indivisa al piano terra. Il fabbricato si trova in zona centro storico del Comune di Garessio. In zona si trovano alcuni parcheggi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 32, Sub. 21, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 34.400,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Dal valore stimato, tenendo conto del grado di finitura, pari a € 39.380,00, devo detrarre le spese per una pratica di Sanatoria, come indicate al paragrafo precedente, di € 2.825,00 e devo detrarre le spese condominiali rimaste insolute pari a € 2.159,12 e pertanto:

$$€ 39.380,00 - 2.825,00 - 2.159,12 = € 34.395,88 \text{ arrotondati a } € 34.400,00$$

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 3

Trattasi di locale di sgombero sito nel sottotetto di un piccolo condominio di 5 alloggi, raggiungibile solamente con scala a pioli attraverso una stretta botola situata nel corridoio comune del secondo piano, con spazio cantina al piano terra. Il fabbricato si trova in zona centro storico del Comune di Garessio. In zona si trovano alcuni parcheggi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 32, Sub. 17, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, dalla consultazione del borsino immobiliare della Regione Piemonte, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso, nonché della posizione rispetto al centro abitato.

Questo sottotetto può avere un valore se collegato all'appartamento sottostante e areato con finestre da tetto nonché tramezzato per sfruttarne la parte centrale più alta onde ottenere un'altezza media rispondente alla vigente normativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Garessio (CN) - Via Cavour n. 17, piano 2	78,76 mq	500,00 €/mq	€ 39.380,00	100,00%	€ 34.400,00
Bene N° 2 - Soffitta Garessio (CN) - Via	38,94 mq	90,00 €/mq	€ 3.504,60	100,00%	€ 3.500,00

Cavour n. 17, piano 3				
Valore di stima:				€ 37.900,00

Valore di stima: € 37.900,00

Valore finale di stima: € 37.900,00

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ALLEGATO A
- ✓ N° 2 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 - PLANIMETRIE CATASTALI + ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 - AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 5 - ESTRATTO P.R.G.C. + PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 - Attestato A.P.E.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prieri Loredana