
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CUNEO
PROCEDURE IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **96/2024 R.G.**

Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

Tecnico incaricato: Arch. ROBERTO GRASSERO

iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1215

iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo al N. 128 CATEGORIA 2

C.F. GRSRRT78D07H727Y- P.Iva 03031180049

con studio in Saluzzo (Cuneo) CORSO MAZZINI N. 34

telefono: 0175277984

cellulare: 3273804690

fax: 0175232014

e. mail: st.aprilegrassero@gmail.com



**Beni in Racconigi (CN), Via D.G. Chiavazza n. 35
Lotto 001**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

L'immobile si trova nella zona nord ovest del Comune, all'interno di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra. L'ubicazione dell'immobile consente un comodo accesso sia ai servizi del centro cittadino sia alle principali vie di comunicazione.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato residenziale e si presenta suddiviso in: un locale cucina-soggiorno, due camere, due bagni, un disimpegno, due balconi. All'interno dell'alloggio è presente una scala interna che lo collega ad un locale sgombero ubicato al piano primo sotterraneo. Completano l'immobile n. 2 cortili esclusivi ubicati rispettivamente a nord e a sud della proprietà.

Fa parte della proprietà un'autorimessa pertinenziale con accesso dal cortile condominiale.

Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere buone.

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda, escluse le pertinenze, di circa mq 89,00.

CLASSE ENERGETICA: E (Indice prestazione energetica reale = 169,4 kWh/m² anno)

DATI CATASTALI:

Presso il catasto fabbricati risulta:

- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 2**, Categoria A/2, Consistenza 4,5 vani, Classe 2, Rendita Euro 313,75: intestato a xxxxxxxxxxxx
- **Foglio 26, Particella 2199, Subalterno 59**, Categoria C/6, Consistenza 13 m², Classe 3, Rendita Euro 65,80: intestato a xxxxxxxxxxxx

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con gli appartamenti condominiali contigui, ubicati in Via Don Carlo Chiavazza n. 35 censito al Foglio 26 particella 2199 sub. vari

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA:

Stato di possesso: occupato dal coniuge

xxxxxxxxxxxxx proprietario dal 23/01/2019 ad oggi in forza di Atto di compravendita, a firma del Notaio NADDEO GABRIELE di Caselle Torinese (TO), registrato a Torino (TO) in data 25/10/2019, al n. 2330, Repertorio 10160/8616 del 23/01/2019 Registro Particolare 567 Registro Generale 732

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, per quanto riguarda l'unità immobiliare si riscontra una difformità nella rappresentazione interna.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Racconigi, con un costo presumibilmente di 3.000,00 Euro.

SITUAZIONE CATASTALE

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, si riscontra una difformità nella rappresentazione interna.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOC.FA. presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la quale, compresi i diritti catastali, con un costo presumibilmente di 2.000,00 Euro.

VALORE DI STIMA

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	mq 118,23	€ 154.000,00	€ 154.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 23.100,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.000,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 125.900,00

Saluzzo, li 31 dicembre 2024

Il Perito
Arch. Roberto Grasso

