

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rimonda Dario Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.150,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Geom. Rimonda Dario Antonio, con studio in Via Spielberg, 101 - 12037 - Saluzzo (CN), email studiorimonda@gmail.com, PEC darioantonio.rimonda@geopec.it, Tel. 0175 45 250, Fax 0175 45 250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio anni 70, composto da ingresso, cucina, tre camere, due servizi e disimpegni, nonchè cantina al piano terreno. Immobile in zona residenziale semi centrale, con i servizi urbani principali compresi i parcheggi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con vuoto su cortile comune verso Via Vittime di Bologna, a est con proprietario altra scala condominio le Betulle, a sud vuoto su giardino verso via Cima, a ovest con scala accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	3
balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	3
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1986 al 04/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 276, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,50 Rendita € 402,84 Piano 3
Dal 04/02/2000 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 713, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,50 Rendita € 281,99 Piano 3
Dal 18/10/2005 al 09/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 713, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,50

		Rendita € 281,99 Piano 3
Dal 09/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 713, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,50 Superficie catastale 119 mq Rendita € 281,99 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 713, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,50 Superficie catastale 119 mq Rendita € 281,99 Piano T-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	713	19		A3	2	6,50	119 mq	281,99 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di verifica ed attento esame cartaceo in sopralluogo si è riscontrato corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che la concessione del diritto di superficie per anni 99 è stata stipulata con atto a rogito notaio Franco Bollati in data 13/07/1979 n. Rep. 52850/6067 e trascritto il data 10/08/1979 ai n.ri 4450/3534.
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'appartamento risulta ad oggi occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in buon stato conservativo e manutentivo a seguito del sopralluogo effettuato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari, già come descritte all'art. 1117 del C.C., formante il condominio denominato "Le Betulle" in via Cima n. 10/A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale nel suo intero ha fondazioni in cemento armato, come pure le strutture verticali, travi e solai. La copertura è anch'esso in cemento armato a falde con soprastante manto in tegole di laterizio. La scala interna è in cemento con gradini marmo e mancorrente in ferro verniciato.

Le pareti esterne sono in muratura di mattoni a cassavuota con soprastante intonacatura e tinteggiatura. Il balcone a sud è anch'esso in cemento armato fornito di ringhiera in ferro. Le pareti interne sono in mattoni di laterizio forati e soprastante intonaco.

La pavimentazione esterna e interna è in mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in legno con vetri doppi; i serramenti interni sono in legno e vetro. I servizi igienici sono forniti di tutti di accessori ordinari, con rivestimento di piastrelle di ceramica alle pareti. il fabbricato è collegato sia alla rete di acquedotto che alla fognatura come indicato; acqua calda sanitaria con caldaia interna. Gli impianti presenti nel fabbricato sono i seguenti: elettrico, TV, citofonico, impianto termico centralizzato a gas metano con radiatori e contabilizzatori di consumo).

L'unità immobiliare a piano terzo non ha necessità di manutenzioni particolari o urgenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2000 al 09/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Bonanno notaio	04/02/2000	39056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR SALUZZO	23/02/2000	313	
Dal 09/07/2010 al 01/07/2025	**** Omissis ****	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Sapio Angelo notaio	09/07/2010	996	70
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Saluzzo	20/07/2010	5136	3832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo, aggiornate al 24/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a A. E. di Saluzzo il 09/07/2010

Reg. gen. 997 - Reg. part. 671

Quota: 250.000

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo - pignoramento**

Trascritto a Saluzzo il 24/03/2025

Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2213

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di € 35,00 per ogni iscrizione.

Per la formalità di trascrizione del pignoramento, l'importo è pari a € 294 caduno.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento è sito in zona urbana B2 in particolare all'art. 16 e successivi del P.R.G.C. di Saluzzo approvato con D.G.R.16-3906 in data 29/05/2012 B.U.R.del 07/06/12 integrazione DGR n. 3-4526 del 10/09/2012 e successive varianti, quali comparti a funzione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli Uffici Comunali presso l'ufficio urbanistica del Comune di Saluzzo, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- a) licenza edilizia n. 221 del 18/12/1975;
- b) licenza edilizia n. 39 del 04/03/1976 - variante alla costruzione;
- c) concessione edilizia n. 348 del 27/10/1981 - realizzazione autorimesse, modifica alla centrale termica)
- d) certificato di abitabilità n. 10 del 03/05/1983;
- e) sanatoria edilizia n. S122/12 del 18/01/2022
- f) edilizia libera n. 24/174 del 06/08/2024 opere di manutenzione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 controllo ed esame dello stato dei luoghi, confrontato sia la scheda catastale che la sanatoria edilizia non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.202,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.981,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.747,30

Si precisa che:

- le spese straordinarie già deliberate sono state eseguite e la quota spettante agli esecutati alla data del 20/12/2024 era di € 7.747,30.
- le spese ordinarie saldo dell'esercizio 2023/2024 non pagato era di € 4.981,46.
- le spese ordinarie della gestione 2024/2025 sono state di € 1.835,00, di cui è stata pagata una rata di € 367,00.

Quanto sopra indicato tra spese ordinarie e straordinarie per un importo di € 14.563,76.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio anni 70, composto da ingresso, cucina, tre camere, due servizi e disimpegni, nonché cantina al piano terreno. Immobile in zona



residenziale semi centrale, con i servizi urbani principali compresi i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 713, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 121.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Pertanto il valore che viene esposto tiene anche conto dei predetti fattori sia intrinseci che estrinseci, della posizione e vicinanza a servizi pubblici e negozi ecc. Pertanto l'importo unitario che il perito scrivente individua quale il più probabile valore unitario di mercato è il seguente: € 1.000/mq, come indicato nel calcolo della superficie ragguagliata complessiva dell'unità immobiliare, accessori e pertinenze dirette e indirette,

Il predetto valore è stato determinato dal perito scrivente considerando la posizione e lo stato del luogo esterno in cui è sito l'edificio comprensivo dell'unità immobiliare in esame.

Il valore determinato nella presente stima considera anche la situazione di diritto in cui si trova a riguardo del proprietà superficiaria dell'unità immobiliare in condominio.

La procedura di esecuzione viene eseguita nell'ambito della proprietà dell'immobile ad uso abitazione e accessori, escludendo il diritto di superficie, come espresso dalla provenienza e dalle visure catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3	121,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 121.150,00	100,00%	€ 121.150,00
Valore di stima:					€ 121.150,00

Valore di stima: € 121.150,00

Valore finale di stima: € 121.150,00

Si è provveduto non in linea prettamente scientifica ma in generale a determinare una ricerca di segmento di mercato simile all'immobile oggetto di stima, proponendo un valore unitario il più possibile attendibile con gli aggiustamenti per le caratteristiche fisiche ed economiche dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nella valutazione espressa il perito scrivente ha tenuto in debito conto quanto sopra espresso in particolare anche la situazione economica attuale del mercato immobiliare seppur in timida ripresa rispetto all'ultimo periodo sia per recenti pubblicazioni sul momento negativo con frenata delle compravendite, dovute anche alla situazione

emergenziale ancora in atto. Il valore unitario è stato determinato con la confluenza dello stato di conservazione, vetustà e manutenzione, nonché della ricerca e informazioni di mercato presso agenzie immobiliari per il mercato della zona.

Il valore finale di stima non viene modificato rispetto al valore di stima in quanto l'immobile è sì occupato dagli esecutati, ma in buono stato di manutenzione sia per le parti private che quelle comuni condominiali.

Si ricorda che a riguardo della situazione delle spese condominiali insolute per un importo di € 14.563,76 come annotato nella pagina precedente sono spese degli ultimi due anni.

Ricordo anche quanto già espresso nella precedente descrizione del diritto di superficie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sola particolarità da segnalare riguarda la proprietà del terreno su cui sorge l'edificio tuttora intestata al Comune di Saluzzo e ad altro soggetto. Pertanto la stima effettuata è solamente della proprietà superficiaria degli esecutati.

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 04/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rimonda Dario Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura catastale (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenze, concessioni, sanatoria (Aggiornamento al 27/08/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta attuale unità immobiliare abitativa (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo per l'udienza (Aggiornamento al 27/08/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio anni 70, composto da ingresso, cucina, tre camere, due servizi e disimpegni, nonché cantina al piano terreno. Immobile in zona residenziale semi centrale, con i servizi urbani principali compresi i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 713, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di pignoramento è sito in zona urbana B2 in particolare all'art. 16 e successivi del P.R.G.C. di Saluzzo approvato con D.G.R.16-3906 in data 29/05/2012 B.U.R.del 07/06/12 integrazione DGR n. 3-4526 del 10/09/2012 e successive varianti, quali comparti a funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 121.150,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Saluzzo (CN) - Via Cima n. 10/A, scala B, interno 5, piano T-3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 713, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	121,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere in buon stato conservativo e manutentivo a seguito del sopralluogo effettuato.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio anni 70, composto da ingresso, cucina, tre camere, due servizi e disimpegni, nonchè cantina al piano terreno. Immobile in zona residenziale semi centrale, con i servizi urbani principali compresi i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori esegutati e figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a A. E. di Saluzzo il 09/07/2010

Reg. gen. 997 - Reg. part. 671

Quota: 250.000

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo - pignoramento**

Trascritto a Saluzzo il 24/03/2025

Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2213

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

Formalità a carico della procedura