TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Viale Marco Spirito, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 6

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 6

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 6

Lotto 1 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 7

Confini 8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 8

Cronistoria Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 10

Patti 11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 11

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 12

Caratteristiche costruttive prevalenti 12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 12

Stato di occupazione 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 14
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 15
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 17
Vincoli od oneri condominiali 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 17
Lotto 2 18
Titolarità 18
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 18
Confini 19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 19
Consistenza 19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 19
Cronistoria Dati Catastali 19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 20
Dati Catastali 21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 21
Precisazioni 21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 21
Stato conservativo 22
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 22
Stato di occupazione 23
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 23
Provenienze Ventennali 23
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 24
Formalità pregiudizievoli 24
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 25
Normativa urbanistica 25
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 25
Regolarità edilizia 25
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 26
Vincoli od oneri condominiali 27
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 27
Stima / Formazione lotti 27
Lotto 1 27
Lotto 2 29
Riserve e particolarità da segnalare 30
Riepilogo bando d'asta 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1 33
Lotto 2 33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E. 35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 173.826,80 35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 54.273,95 36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2 37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1 37
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T 37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email msviale66@gmail.com, PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Porzione di villino bifamigliare libero su tre lati composto da tre piani fuori terra e interrato, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici).
La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale a poca distanza dal parco fluviale lato torrente Gesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Autorimessa a piano interrato di villino bifamigliare, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici).
La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Trattasi di negozio ubicato in fabbricato condominiale composto su due piani al terreno e interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici).
La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di deposito ubicato in fabbricato condominiale al piano interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

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)

L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica di questi ultimi. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022 del Tribunale di Cuneo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

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)

L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

A ovest subalterno 23, a sud passaggio comune subalterno 3, a est via a Arno e a nord via Tagliamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

A nord corsia comune di manovra subalterno 3, a est terrapieno sotto altra unità immobiliare subalterno 21, a sud terrapieno sotto giardino subalterno 21, a ovest altra unità immobiliare subalterno 21.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	T-1
Cantina	23,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	S1
Sottotetto	48,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	0,00 m	2
Giardino	193,00 mq	193,00 mq	0,18	34,74 mq	0,00 m	T
Balconi scoperti	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**173,04 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**173,04 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	46,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**53,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**53,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/05/1998** al **06/05/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Piano S1-T-1-2
Dal **16/06/1999** al **26/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Piano S1-T-1-2
Dal **26/06/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano S1-T-1-2
Dal **09/11/2015** al **24/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 198 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1-2
Dal **24/01/2025** al **25/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1-2

E' stata effettuata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni il 23/01/2025 pratica n. CN0008685 in atti dal 24/01/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/05/1998** al **16/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Piano S1
Dal **16/06/1999** al **26/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Piano S1
Dal **26/06/2001** al **13/08/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Rendita € 152,04 Piano S1
Dal **13/08/2002** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Rendita € 123,54 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **25/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 781, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 123,54 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	781	21		A2	2	7,5 vani	178 mq	561,65 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

E' stata effettuata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni il 23/01/2025 pratica n. CN0008685 in atti dal 24/01/2025.

E' presente in atti l'elaborato planimetrico della particella.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				Cens.	a		nza	catastal e			
	8	781	22		C6	2	46 mq	53 mq	123,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

E' presente in atti l'elaborato planimetrico della particella.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

E' necessario precisare che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata a seguito di Convenzione Urbanistica nell'ambito del paino di edilizia economica popolare PEEP situata in regione Utin di Borgo San Dalmazzo "Comparto G".
L'atto redatto dal Notario Massimo Martinelli del 09.08.1996 (rep. 102571 racc. 13785) è stato registrato a Fossano il 29.08.1996 al n. 447 serie 1, trascritto a Cuneo ilo 07.09.1996 art. 6061 cas. 7578, art. 6062 cas. 7579, art. 6063 cas. 7580.
L'art. 11 fissa i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e delle autorimesse con i relativi importi. La Convenzione esprime, per le vendite successive le modalità di calcolo dei prezzi di cessione consentendo l'adeguamento del prezzo all'indice ISTAT nazionale del costo dei fabbricati residenziali con riferimento alla dfata di stipula della convenzione citata.
L'art. 12 fissa i requisiti dei soggetti acquirenti richiamando l'art. 10. Trarttasi di requisiti relativi alla cittadinanza, residenza, al patrimonio immobiliare del soggetto ed dei componenti del nucleo famigliare, sul reddito ai sensi della L. 457/78. Detti requisiti sono richiesti anche per la locazione degli immobili.
Il prezzo base degli appartamenti era fissato nella somma di lire 1.850.000,00 a mq per le abitazioni e lire 1.430.000,00 per le autorimesse.
Detti valori aggiornati al 31.10.2024 ammontano rispettivamente a € 1760,00 e € 1360,00.
In allegato alla relazione tecnica si veda il testo della convenzione e la rivalutazione effattuate con softweare on line e con riferimento ai dati ISTAT Allegati 15 e 18).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta in buono stato manutentivo.
Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato manutentivo.
Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

L'unità immobiliare è parte di una palazzina bifamiiiare edificata con struttura portante in calcestruzzo armato. L'interrato risulta realizzato con murature in cls armato mentre l'emergenza fuori terra è costituita da telai a travi e pilastri con solai in laterocemento.
I tamponamenti sono costituiti da mutature a cassa vuota con interposto isolante.
Il tetto è costituito da solaio in latero cemento con copertura in tegole di laterizio.
Trattasi di unità immobiliare sviluppata su tre piani fuori terra e un piano interrato. E' composta a piano primo seminterrato da locale di sgombero, a piano terreno da locale soggiorno, cucina-pranzo, antibagno e bagno, portico, a piano primo da due camere, disimpegno, bagno, terrazzo e due balconi e a piano secondo da sottotetto non abitabile.
Le pareti sono rifinite con tinteggiature.
I serramenti esterni sono in legno con vetro camera.
I serramenti interni sono in legno tamburato.
I pavimenti sono in parquet nelle camere e nel sottotetto mentre nei restanti locali i pavimenti sono in piastrelle.
I bagni e la cucina sono rivestiti verticalmente in piastrelle.
I sanitari sono di tipo corrente.
Gli impianti in generale risultano funzionanti sebbene datati (se ne consiglia la revisione).
L'immobile appare in buone condizioni di manutenzione e conservazione.
L'unità immobiliare è dotata di un area verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

L'unità immobiliare è parte di una palazzina bifamiiiare edificata con struttura portante in calcestruzzo armato. L'interrato risulta realizzato con murature in cls armato mentre l'emergenza fuori terra è costituita da telai a travi e pilastri con solai in laterocemento.
I tamponamenti sono costituiti da mutature a cassa vuota con interposto isolante.
Il tetto è costituito da solaio in latero cemento con copertura in tegole di laterizio.
Trattasi di autimessa sita a piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite corsia comune di manovra autovetture. L'accesso alla corsia di manovra è protetto da cancello elettrico scorrevole ed avviene da via Tagliamento.
Il serramento d'accesso alla autorimessa è basculante in ferro.
Il pavimento è in rifinito con piastrelle.
I serramenti esterni sono in ferro e vetro.
Le pareti sono rifinite con tinteggiature.
Gli impianti in generale risultano funzionanti sebbene datati (se ne consiglia la revisione).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile appare in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza, con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza, con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 16/06/1999</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Massimo Martinelli</td><td>16/06/1999</td><td>123397</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>S.P.I. Cuneo</td><td>07/07/1999</td><td>7362</td><td>5829</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'immobile è stato edificato in forza della Convenzione Urbanistica stilata dal notaio Massimo Martinelli rep. 102571 racc. 13785 del 09.08.1996 registrata a Fossano il 29.08.1996 al n. 447 serie 1, stipulata dal Comune di Borgo San Dalmazzo e la EMMEGI Costruzioni srl.
La convenzione (allegata al n. 15) definisce le pattuizioni per la costruzione di abitazioni di tipo economico popolare, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, i criteri e le modalità per la determinazione del prezzi di cessione degli immobili, le clausole da inserire negli atti di trasferimento, i requisiti degli acquirenti e altre.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 16/06/1999</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Massimo Martinelli</td><td>16/06/1999</td><td>123397</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>S.P.I. Cuneo</td><td>07/07/1999</td><td>7362</td><td>5829</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Cuneo il 29/06/2021
  Reg. gen. 6976 - Reg. part. 5547
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Cuneo il 29/06/2021
  Reg. gen. 6976 - Reg. part. 5547
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

L'immobile è contenuto in zona urbanistica del PRG di Borgo San Dalmazzo con sigla R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 4R4.3 - Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Classe PAI "I" art. 35 bis.
- Regolamento sui mezzi pubblicitari e tende - Zona C.
- Classe acustica 3.

Per approfondimenti si rimanda al seguente indirizzo:

https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004025&IdSer=1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

L'immobile è contenuto in zona urbanistica del PRG di Borgo San Dalmazzo con sigla R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 4R4.3 - Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Classe PAI "I" art. 35 bis.
- Regolamento sui mezzi pubblicitari e tende - Zona C.
- Classe acustica 3.

Per approfondimenti si rimanda al seguente indirizzo:

https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004025&IdSer=1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta agibile.

protCon l'accesso agli atti si sono reperiti i seguenti documenti amministrativi:
- Certificato di collaudo statico del 09.07.1997 n. 2320/96 OO.PP. Difesa del suolo Cuneo.
- Concessione Edilizia a titolo grauito n. 105/96 del 09.08.1996, pratica edilizia n. 371/95, per "costruzione di fabbricato composto da due unità abbinate - di edilizia convenzionata - (lotto "C" del comparto "G")".
- Concessione edilizia pratica edilizia n. 79/1996 per "la copertura cortili ribassati - Comparto G nel P.E.E.P."; parere favorevole C.E. del 23 aprile 1996".
- Concessione Edilizia a titolo gratuito n. 109/97 del 09.08.1996, pratica edilizia n. 187/97 per "variante in corso d'opera alla C.E. 105/96".
- D.I.A. prot. 5706 del 08.05.1998 per "II° variante in corso d'opera".
- D.I.A. prot. 12400 del 22.09.1998 per "progetto di recinzione in via Arno".
- Abitabilità di fabbricato di civile abitazione del 02.10.1998 prot. 10364; attestazione automatica del comune di Borgo San Dalmazzo ai sensi dell'art. 4 - comma 3° - del D.P.R. 22/04/1994 n. 425; Domanda di abitabilità prot. 10364 del 07.08.1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Risulta abusivamente costruito, nel sottotetto non abitabile, a piano secondo un servizio igienico. Detto locale risulta da trasformare in sottotetto eliminando gli impianti sanitari.
Si rileva inoltre che il sottotetto risulta servito da impianto di riscaldamento: in quanto locale non abitativo detti impianto deve essere rimosso.
Si rilevano altezze interne del sottotetto e del fabbricato sueriori a quanto indicato nel progetto originario. Detta situazione risulta regolarizzabile in quanto le norme di attuazione del PEEP risultano superiori a quanto realizzato è quindi mancante la redazione di variante finale per la definizione edilizia alla fine dei lavori.
Le rgolarizzaioni edilizie e i ripristini son quantificbili nella somma omnicomprensiva di € 7.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è dotato di Certificato di Prestazione Energetica, codice APE 2025 106403 0001 del 06/02/2025, con scadenza il 06/02/2035. L'unità immobiliare ricade in classe energetica E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

L'immobile risulta agibile.

protCon l'accesso agli atti si sono reperiti i seguenti documenti amministrativi:
- Certificato di collaudo statico del 09.07.1997 n. 2320/96 OO.PP. Difesa del suolo Cuneo.
- Concessione Edilizia a titolo grauito n. 105/96 del 09.08.1996, pratica edilizia n. 371/95, per "costruzione di fabbricato composto da due unità abbinate - di edilizia convenzionata - (lotto "C" del comparto "G")".
- Concessione edilizia pratica edilizia n. 79/1996 per "la copertura cortili ribassati - Comparto G nel P.E.E.P."; parere favorevole C.E. del 23 aprile 1996".
- Concessione Edilizia a titolo gratuito n. 109/97 del 09.08.1996, pratica edilizia n. 187/97 per "variante in corso d'opera alla C.E. 105/96".
- D.I.A. prot. 5706 del 08.05.1998 per "II° variante in corso d'opera".
- D.I.A. prot. 12400 del 22.09.1998 per "progetto di recinzione in via Arno".
- Abitabilità di fabbricato di civile abitazione del 02.10.1998 prot. 10364; attestazione automatica del comune di Borgo San Dalmazzo ai sensi dell'art. 4 - comma 3° - del D.P.R. 22/04/1994 n. 425; Domanda di abitabilità prot. 10364 del 07.08.1998.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono pervenute, successivamente a richiesta verbale e via mail, comunicazioni da parte del sig. **** Omissis **** che si occupa, su segnalazione della procedente, delle contabilità condominiali. (Allegato 16).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono pervenute, successivamente a richiesta verbale e via mail, comunicazioni da parte del sig. **** Omissis **** che si occupa, su segnalazione della procedente, delle contabilità condominiali. (Allegato 16).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

A piano terreno a nord portici, a est portici, a sud altra unità immobiliare, a ovest altra unità immobiliare.
A piano interrato a nord terrappieno, a est altra unità immobiliare, a sud altra unità immobiliare, a ovest altra unità immobiliare subalterno 39.
L'immobile è in unico corpo con il bene al progressivo 4 con il quale costituisce unico lotto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

A nord terrappieno, a est altra unità immobiliare subalterno 56, a sud altra unità immobiliare e corridoio comune, a ovest altra unità immobiliare.
L'immobile è in unico corpo con il bene al progressivo 3 con il quale costituisce unico lotto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	136,00 mq	181,00 mq	1	181,00 mq	0,00 m	S1-T
			Totale superficie convenzionale:	181,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	181,00 mq		

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	34,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	39,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	39,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/1996** al **29/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33/321, Sub. 38/28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87 mq Rendita € 1.860,00 Piano S1-T
Dal **29/08/2007** al **14/01/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 321, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 102 mq Rendita € 2.180,89 Piano S1-T
Dal **14/01/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 102 mq Rendita € 2.180,89 Piano S1-T
Dal **09/11/2015** al **25/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 102 mq Superficie catastale 158 mq Rendita € 2.180,89 Piano S1-T
Dal **21/02/2025** al **24/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 149 mq Superficie catastale 192 mq Rendita € 2.347,04 Piano S1-T

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/1996** al **16/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33/321, Sub. 38/28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87 mq Rendita € 1.860,17 Piano S1-T
Dal **16/04/2007** al **29/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 321/33, Sub. 28/38, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87 mq Rendita € 1.860,17 Piano S1-T
Dal **29/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 34 mq Rendita € 63,21 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **25/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 33, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 34 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie catastale 40 mq Rendita € 63,21 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	33	56	1	C1	8	149 mq	192 mq	2347,04 €	S1-T	

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	33	39	1	C2	4	34 mq	40 mq	63,21 €	S1	

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Si precisa che gli immobili sono stati oggetto in casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019, avente ad oggetto scioglimento comunione ordinaria e divisione di beni immobili in comproprietà tra coniugi.
Con l'ordinanza del giudice dott. Ruggiero Berardi del 05.02.2022 veniva disposta l'attribuzione in favore dell'attrice **** Omissis ****, dei beni immobili ricompresi nel Lotto 1 e disposta l'attribuzione al convenuto **** Omissis ****, debitore Esecuzione n. 99/2024, dei beni immobili ricompresi nel Lotto 2.
Il lotto 1 della casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019 era caratterizzato dalla "porzione B1", "porzione A2" e dal subalterno 39.
Il lotto 2 della casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019 era caratterizzato dalla "porzione B1" e "porzione B2".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Si precisa che gli immobili sono stati oggetto in casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019, avente ad oggetto scioglimento comunione ordinaria e divisione di beni immobili in comproprietà tra coniugi.
Con l'ordinanza del giudice dott. Ruggiero Berardi del 05.02.2022 veniva disposta l'attribuzione in favore dell'attrice **** Omissis ****, dei beni immobili ricompresi nel Lotto 1 e disposta l'attribuzione al convenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** Omissis ****, debitore Esecuzione n. 99/2024, dei beni immobili ricompresi nel Lotto 2.
Il lotto 1 della casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019 era caratterizzato dalla "porzione B1", "porzione A2" e dal subalterno 39.
Il lotto 2 della casusa civile iscritta al n.r.g. 4195/2019 era caratterizzato dalla "porzione B1" e "porzione B2".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

L'immobile risulta in buono stato manutentivo.
Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato manutentivo.
Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Il condominio è costituito da un complesso di due palazzine su ampia area a giardino e corte. La palazzina, nella quale sono inseriti, si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato e, negli elaborati progettuali, è indicata con
la lettera “A”.
La costruzione è di tipo tradizionale. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato a telai con orizzontamenti in latero cemento. Le murature di tamponamento esterno sono in laterizio con camera vuota intonacati.
La copertura è costituita da tegole posate su solai inclinati.
Gli esterni sono tinteggiati e con parti strutturali in risalto in cls facciavista.
La manutenzione generale delle parti condominiale e degli esterni è buona.
Il negozio si sviluppa al pian terreno e seminterrato ed è composto da due locali negozio con annesso bagno a pian terreno e un ampio locale a destinazione commerciale al piano seminterrato. I locali a pian terreno sono non comunicanti e situati rispettivamente ad Est e ad Ovest della scala condominiale (civico 50).
Ciascuna delle porzioni dell’immobile ha accesso indipendente dal porticato condominiale. Per l’accesso al locale seminterrato sono state realizzate due scale interne, una per ciascuna porzione commerciale a piano terreno.
I pavimenti sono in simil parquet. I serramenti esterni sono in ferro con vetri semplici mentre quelli interni sono in legno tamburato. I sanitari sono di tipo corrente.
Il sistema di riscaldamento è centralizzato.
I sanitari, nella porzione ovest, sono in stato di ordinaria conservazione e manutenzione mentre, in quella ad ovest, sono stati rimossi. Lo stato di manutenzione generale è scarso.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Il condominio è costituito da un complesso di due palazzine su ampia area a giardino e corte. La palazzina, nella quale sono inseriti, si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato e, negli elaborati progettuali, è indicata con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la lettera “A”.
La costruzione è di tipo tradizionale. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato a telai con orizzontamenti in latero cemento. Le murature di tamponamento esterno sono in laterizio con camera vuota intonacati.
La copertura è costituita da tegole posate su solai inclinati.
Gli esterni sono tinteggiati e con parti strutturali in risalto in cls facciavista.
La manutenzione generale delle parti condominiale e degli esterni è buona.
Il deposito è localizzato al piano seminterrato ed è composto dal un unico locale deposito. L’accesso al locale è garantito da una porta nel corridoio comune delle autorimesse e attraverso il confinante subalterno 56.
Le rifiniture sono di ordinaria fattura. I pavimenti sono in parquet. Il serramento che porta al corridoio condominiale è tagliafuoco.
Il sistema di riscaldamento è centralizzato.
Lo stato di manutenzione del locale è scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 16/04/2007</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Decreto di trasferimento immobili</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Cuneo</td><td>16/04/2007</td><td>661</td><td>2007</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>S.P.I. Cuneo</td><td>29/11/2007</td><td>12859</td><td>9294</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		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;

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/2007**	**** Omissis ****	**Decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cuneo	16/04/2007	661	2007
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		S.P.I. Cuneo	29/11/2007	12859	9294
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

L'immobile è contenuto in zona urbanistica del P.R.G.C. di Cuneo con sigla TC3 - TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli - Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Classe geologica I
- Classe acustica 2
- Vincolo indedificabilità agricolo

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

L'immobile è contenuto in zona urbanistica del P.R.G.C. di Cuneo con sigla TC3 - TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli - Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Classe geologica I
- Classe acustica 2
- Vincolo indedificabilità agricolo

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Con l'accesso ai documenti amministrativi si sono reperiti i seguenti documenti:
- Licenza di costruire n. 321 del 11.07.1975 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione.
- Concessione edilizia n. 60 del 28.02.1978, per Varianti alla Licenza edilizia n 321/75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Concessione edilizia n. 313 del 17.07.1978, per Varianti distributive al sottotetto.
- Concessione edilizia n. 560 del 12.10.1979, per ampliamento locale esistente uso negozio.
- Certificato di prevenzione incendi prot. n. 3716 del 03.08.1979;
- Certificato di Abitabilità n. 33 del 20.09.1979;
- Certificato di Abitabilità n. 34 del 20.09.1979;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. 397 del 20.02.1998;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allo stato attuale si rileva la rimozione dei divisori interni tra il retro, l'antibagno e il bagno nella porzione ovest del negozio, o. Ai fini della regolarità edilizia e igienica dette modifiche risultano irregolari ed, a tal fine, è indispensabile la ricostruzione dei divisori.
Nella porzione a est è stato rimosso il muro che delimitava il retro. Sono inoltre nel medesimo retro modificate, presumibilmente in sede di costruzione la nicchia a muro che risulta rimossa e rettificatom il muro contermine con l'unità immobilisare a sud.
Ai fini della regolarità edilizia dette modifiche risultano da sanare.

L'immobile è dotato di Certificato di Prestazione Energetica, codice APE 2023 207681 0051 del 19/05/2023, con scadenza il 19/05/2033. L'unità immobiliare ricade in classe energetica E.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Con l'accesso ai documenti amministrativi si sono reperiti i seguenti documenti:
- Licenza di costruire n. 321 del 11.07.1975 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione.
- Concessione edilizia n. 60 del 28.02.1978, per Varianti alla Licenza edilizia n 321/75.
- Concessione edilizia n. 313 del 17.07.1978, per Varianti distributive al sottotetto.
- Concessione edilizia n. 560 del 12.10.1979, per ampliamento locale esistente uso negozio.
- Certificato di prevenzione incendi prot. n. 3716 del 03.08.1979;
- Certificato di Abitabilità n. 33 del 20.09.1979;
- Certificato di Abitabilità n. 34 del 20.09.1979;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. 397 del 20.02.1998;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sono pervenute, successivamente a richiesta verbale e via mail, comunicazioni da parte della sig.ra **** Omissis **** che si occupa dell'amministrazione del condominio Il Portichetto si allegano le contabilià condominiali e verbale assemblea all'allegato n. 17.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sono pervenute, successivamente a richiesta verbale e via mail, comunicazioni da parte della sig.ra **** Omissis **** che si occupa dell'amministrazione del condominio Il Portichetto si allegano le contabilià condominiali e verbale assemblea all'allegato n. 17.

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.
I beni vengono sudivisi in due lotti uno per i beni in Borgo San Dalmazzo l'altro per i beni in Cuneo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2
  Porzione di villino bifamigliare libero su tre lati composto da tre piani fuori terra e interrato, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale a poca distanza dal parco fluviale lato torrente Gesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.344,00

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo Market Comparison Approach (MCA), con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1
  Autorimessa a piano interrato di villino bifamigliare, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 22, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.450,00

  Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo Market Comparison Approach (MCA), con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2	173,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 190.344,00	100,00%	€ 190.344,00
Bene N° 2 - Garage Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1	53,00 mq	650,00 €/mq	€ 34.450,00	100,00%	€ 34.450,00
				Valore di stima:	€ 224.794,00

Valore di stima: € 190.344,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti e mancata garanzia	5,00	%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarizzazioni edilizie	7000,00	€

Valore finale di stima: **€ 173.826,80**

Si è applica una riduzione del 5% per vizi occulti e mancata garanzia dell'immobile.
Ai fini della regolarità edilizia si applica una riduzione del valore omnicomprensiva pari a € 7.000,00.
In allegato al n. 19 si vedano le tabelle di calcolo.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T
  Trattasi di negozio ubicato in fabbricato condominiale composto su due piani al terreno e interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 54.227,50

  Non essendo disponibili valori di immobili con caratteristiche simili recentemente oggetto di transazione, si utilizza il metodo analitico del calcolo del valore con la capitalizzazione dei redditi futuri.
  In riferimento ai dati forniti dall'OMI dell'Agenzia delle entrate il valore di locazione presunto è pari a 6.2 €/mq al mese. Il canone annuo è pari a 9.240,00 €.
  Il reddito netto è dato dal canone annuo meno le spese di parte padronale. Le spese di parte sono state calcolate analiticamente tenendo conto della quota IRPEF, L'IMU, la TARI, l'imposta di registro per contratti di locazione e una quota per sfitto. L'incidenza delle spese di parte padronale è risultata il 67% del canone annuo.
  Il saggio di capitalizzazione è determinato nella percentuale del 3%.
  Il valore totale dell'immobile è pari a 108.455,00 €.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1
  Trattasi di deposito ubicato in fabbricato condominiale al piano interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 7.113,50

  Non essendo disponibili valori di immobili con caratteristiche simili recentemente oggetto di transazione, si utilizza il metodo analitico del calcolo del valore con la capitalizzazione dei redditi futuri.
  In riferimento ai dati forniti dall'OMI dell'Agenzia delle entrate il valore di locazione presunto è pari a 2 €/mq al mese. Il canone annuo è pari a 960,00 €.
  Il reddito netto è dato dal canone annuo meno le spese di parte padronale. Le spese di parte sono state calcolate analiticamente tenendo conto della quota IRPEF, L'IMU, la TARI, l'imposta di registro per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contratti di locazione e una quota per sfitto. L'incidenza delle spese di parte padronale è risultata il 43% del canone annuo.
Il saggio di capitalizzazione è determinato nella percentuale del 4%.
Il valore totale dell'immobile è pari a 14.227,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T	181,00 mq	0,00 €/mq	€ 108.455,00	50,00%	€ 54.227,50
Bene N° 4 - Deposito Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1	39,00 mq	0,00 €/mq	€ 14.227,00	50,00%	€ 7.113,50
				Valore di stima:	€ 61.341,00

Valore di stima: € 61.341,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti e mancata garanzia	5,00	%
Regolarizzazione modifiche interne al negozio piano terreno omnicomprensive	4000,00	€

Valore finale di stima: **€ 54.273,95**

Si è applica una riduzione del 5% per vizi occulti e mancata garanzia dell'immobile.
Si applica la riduzione forfettaria di € 4.000,00 per la sanatoria delle modifiche intervenutte nel bagno/retro con le quali si sono rimossi i divisori interni.
In allegato al n. 19 si vedano le tabelle di calcolo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che:
- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viste le irregolarità edilizie rilevate si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione presso le amministrazioni competenti. La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

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.

Cuneo, li 05/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Viale Marco Spirito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica Cuneo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Catasto Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto Cuneo
- ✓ N° 5 Altri allegati - P.R.G.C. Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G.C. Cuneo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche edilizie Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche edilizie Cuneo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato ipotecario
- ✓ N° 10 Altri allegati - Sentenza R.G. 4195-2019
- ✓ N° 11 Altri allegati - A.P.E. Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 12 Altri allegati - A.P.E. Cuneo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Scheda controlli ex art. 569 cpc Borgo San Dalmazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 14 Altri allegati - Scheda controlli ex art. 569 cpc Cuneo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Convenzione PEEP Borgo San Dalmazzo
- ✓ N° 16 Altri allegati - richiesta accesso atti amministratore borgo san dalmazzo
- ✓ N° 17 Altri allegati - documentazioni condominio Portichetto di Cuneo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Indici Istat Costruzione_ Dati medi annui dal 1963
- ✓ N° 19 Altri allegati - tabelle di calcolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2
  Porzione di villino bifamigliare libero su tre lati composto da tre piani fuori terra e interrato, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale a poca distanza dal parco fluviale lato torrente Gesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è contenuto in zona urbanistica del PRG di Borgo San Dalmazzo con sigla R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 4R4.3 - Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione. - Classe PAI "I" art. 35 bis. - Regolamento sui mezzi pubblicitari e tende - Zona C. - Classe acustica 3. Per approfondimenti si rimanda al seguente indirizzo: https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004025&IdSer=1

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1
  Autorimessa a piano interrato di villino bifamigliare, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è contenuto in zona urbanistica del PRG di Borgo San Dalmazzo con sigla R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 4R4.3 - Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione. - Classe PAI "I" art. 35 bis. - Regolamento sui mezzi pubblicitari e tende - Zona C. - Classe acustica 3. Per approfondimenti si rimanda al seguente indirizzo: https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004025&IdSer=1

Prezzo base d'asta: **€ 173.826,80**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T
  Trattasi di negozio ubicato in fabbricato condominiale composto su due piani al terreno e interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile è contenuto in zona urbanistica del P.R.G.C. di Cuneo con sigla TC3 - TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli - Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. - Classe geologica I - Classe acustica 2 - Vincolo indedificabilità agricolo

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1
  Trattasi di deposito ubicato in fabbricato condominiale al piano interrato, localizzato in zona a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile è contenuto in zona urbanistica del P.R.G.C. di Cuneo con sigla TC3 - TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli - Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. - Classe geologica I - Classe acustica 2 - Vincolo indedificabilità agricolo

Prezzo base d'asta: **€ 54.273,95**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.826,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno n. 45, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 21, Categoria A2	**Superficie**	173,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Porzione di villino bifamigliare libero su tre lati composto da tre piani fuori terra e interrato, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale a poca distanza dal parco fluviale lato torrente Gesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza, con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Borgo San Dalmazzo (CN) - Via Arno, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 781, Sub. 22, Categoria C6	**Superficie**	53,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Autorimessa a piano interrato di villino bifamigliare, localizzata in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di Borgo San Dalmazzo dista a circa Km 1 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** e ai figli come residenza, con sentenza del Tribunale di Cuneo n. 3279/19, fino al raggiungimento della indipendenza economica. Medesima disposizione è contenuta nella sentenza di divorzio del 05.10.2023 causa civile n. 1526/2022.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.273,95

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 56, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	181,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Trattasi di negozio ubicato in fabbricato condominiale composto su due piani al terreno e interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - Corso Francia n. 86, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 33, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	39,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato manutentivo. Si consiglia la revisione degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Trattasi di deposito ubicato in fabbricato condominiale al piano interrato, localizzato in zona a prevalente vocazione residenziale. La zona è scarsamente servita da trasporto pubblico. Il centro di San Rocco Castagnaretta dista a circa m 500 dove è possibile reperire buoni servizi di vicinato (negozi e servizi pubblici). La zona è particolarmente tranquilla e inserita in contesto apprezzabile da punto di vista ambientale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO N. 45, PIANO S1-T-1-2

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN DALMAZZO (CN) - VIA ARNO, PIANO S1

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1-T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CUNEO (CN) - CORSO FRANCIA N. 86, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cuneo il 19/07/2024
  Reg. gen. 6888 - Reg. part. 5771
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009