
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sorasio Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.588,67	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 06/10/2023, il sottoscritto Geom. Sorasio Alessandro, con studio in Piazza del Popolo, 48 - 12038 - Savigliano (CN), email studiosorasio@gmail.com, PEC alessandro.sorasio@geopec.it, Tel. 0172 370883, Fax 0172 370883, 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** - Appartamento ubicato a Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.641492, 7.661121)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito al piano primo di stabile condominiale denominato "CONDOMINO TRE STELLE", identificato dal numero 2 di interno, scala E, composto da ingresso da vano scala comune su soggiorno, cucina, tre camere, bagno, wc e ripostiglio interno, oltre a balcone aggettante su interno cortile comune, lato est e fruibile dal locale cucina. L'immobile in analisi presenta una altezza netta interna pari a 270 cm. Completa la proprietà il vano cantina posto al piano terreno, composto da unico locale con altezza netta interna pari a 266 cm circa ed avente accesso da atrio condominiale, oltre a locale autorimessa posto al piano primo interrato e costituito da unico locale avente altezze interne variabili, comprese tra 277 cm 410 cm circa, per presenza di soppalco interno. Quest'ultimo locale autorimessa risulta essere accessibile da ingresso carraio posto al civico 4 di via Arciretto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli non più vigenti a carico del proprietario debitore.

Trattasi di fabbricato condominiale costruito in edilizia convenzionata, ai sensi della Legge 25 luglio 1975 n. 166, giusta convenzione edilizia allegata. Si attesta il decorso dei termini di Legge alla data dell'attuale scritto peritale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la mancanza del certificato notarile redatto ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Immobile e pertinenze poste in vendita per la sola quota di 1/6 in capo al soggetto esegutato.

CONFINI

Nord: porzione di vano scala comune a parte di abitazione confinante censita all'NCEU foglio 41, particella 475;
Est: corte/area condominiale su particella 475 del foglio 41;
Sud: corte/area condominiale su particella 475 del foglio 41;
Ovest: corte/area condominiale su particella 475 del foglio 41;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,48 mq	94,35 mq	1	94,35 mq	2,70 m	1
Balcone	2,64 mq	2,85 mq	0,20	0,57 mq	2,70 m	1
Cantina	4,31 mq	5,76 mq	0,20	1,15 mq	2,66 m	T
Autorimessa	20,64 mq	23,14 mq	0,4	9,26 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				105,33 mq		
Incidenza condominiale:				già compresa nella valutazione complessiva	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,33 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'immobile in oggetto, viste anche dimensioni, risulta essere difficilmente divisibile, quantomeno sconveniente in termini economici e di fruibilità del bene stesso. A tal fine si esprime parere sfavorevole relativamente alla possibile comoda divisibilità. Altezza vano autorimessa considerata in consistenza quale media delle altezze interne rilevate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 475, Sub. 41 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 86,76 Piano S1
Dal 30/10/1995 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 475, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano T-1

Si certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21/11/2023, risulta essere censito:

Catasto fabbricati di Savigliano (CN), foglio 41, particella 475, sub. 24, natura A/2 di classe 2, consistenza 6 vani, 100 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita catastale Euro 557,77, indirizzo via Giovanni Giolitti n. 11 E, piano T-1.

Catasto fabbricati di Savigliano (CN), foglio 41, particella 475, sub. 41, natura C/6 di classe 5, consistenza 21 mq, rendita catastale Euro 86,76, indirizzo via Giovanni Giolitti n. 9, piano S1.

Il tutto sopra riportato in ditta:

[REDACTED]

Dati derivanti da:

*SCRITTURA PRIVATA del 10/02/2000 Pubblico ufficiale BORRO FIORELLA Sede CAVALLERMAGGIORE (CN) Repertorio n. 28101 - CONVENZIONE AI SENSI ART.31 LEGGE 448/98. Voltura n. 4485.1/2000 - Pratica n. CN0054154 in atti dal 08/02/2008;

*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

*Variazione del 04/11/2015 Pratica n. CN0261591 in atti dal 04/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.137112.1/2015);

*Variazione MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/04/2006 Pratica n. CN0083737 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21599.19/2006);

*DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/2014 - [REDACTED] Voltura n. 4768.1/2015 - Pratica n. CN0066880 in atti dal 17/03/2015;

*Pratica n. CN0083737 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21599.19/2006);

*VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1995 in atti dal 30/10/1995 DECISIONE DELLA COMMISSIONE



TRIBUTARIA DI I

GRADO DI CUNEO IN DATA 24/3/95 N.68 R.G.R.996/94 (n.7104.1/1995);

*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

*VARIAZIONE del 09/08/1979 in atti dal 11/05/1994 CLASSAMENTO (n. 7972.1/1979);

*Atto del 31/01/1981 Pubblico ufficiale PORTERA Sede SAVIGLIANO (CN) Repertorio n. 41204 - UR Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione Volume 198 n. 133 registrato in data 13/02/1981 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1481.11/1981 in atti dal 13/05/1994;

*COSTITUZIONE del 09/08/1979 in atti dal 11/05/1994 (n.7972.1/1979);

SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 475 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEI MAPPALI 186, 474, 556, GIUSTA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2006 Pratica n. CN0083736 in atti dal 07/04/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3064.1/2006);

PARTICELLE 186 E 475 SONO STATE PRECEDENTEMENTE SOGGETTE a Variazione del 06/08/1983 in atti dal 14/01/1988 (n. 60883);

PARTICELLE 88 E 476 SONO STATE PRECEDENTEMENTE VARIATE a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/06/1979 Voltura in atti dal 14/01/1988 Repertorio n.: 23800 Sede SAVIGLIANO (CN) Registrazione UR Sede SAVIGLIANO (CN) Volume 196 n. 1140 del 28/06/1979 CARRARA C (n. 41584);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	475	24		A2	2	6	100 mq	557,77 €	T-1		
	41	475	41		C6	5	21	100 mq	86,76 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Mancata conformità catastale per diversa rappresentazione grafica all'interno della planimetria autorizzativa di riferimento, ovvero leggere variazioni interne relative a traslazione di muratura interna e piccole differenze nell'ambito della loro rappresentazione, costituenti una modifica delle superfici nette interne dei singoli ambienti. Inoltre si segnala una mancata rappresentazione planimetrica della finestra presso il locale cantina, oltre a differenza di altezza segnalata all'interna della scheda catastale riferita all'autorimessa. La regolarizzazione è concessa per mezzo di aggiornamento catastale, ovvero variazione per diversa "distribuzione interna" finalizzata alla correzione grafica. Relativamente ai costi si stimano: € 600,00 per prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale; € 150,00 diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico.

PRECISAZIONI

a seguito di istanza rivolta al Tribunale di Cuneo, ufficio cancelleria e successioni, presentata in data 08 novembre 2023, si certifica che a nome del cuius [REDACTED] nato a Savigliano il 05/02/1928, in vita residente in Savigliano e ivi deceduto il 20/03/2014, nella qualità di padre dell'esecutato, risultano le seguenti iscrizioni:



-RGVG n. 2957/2020 portante Rinunzia all'eredità ricevuta dal Funzionario del Tribunale di Cuneo in data 20/11/2020 da parte di:

Comunicato al G.E. dell'esecuzione in oggetto in data 10 novembre 2023.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile, comprese pertinenze annesse, risultava essere in buono stato conservativo, il tutto fruito e mantenuto dalla [REDACTED], quale residente e comproprietaria.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di comunicazione pervenuta dall'amministratore pro tempore dello stabile condominiale, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un contesto condominiale (Condominio Tre Stelle), risulta avere in dotazione parti comuni quali corte esterna, giardino, camminamenti, corsia di manovra al piano autorimesse, così come inserito all'interno delle tabelle millesimali e regolamento di condominio allegati al seguente elaborato peritale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in discrete condizioni generali, ovvero media conservazione. L'unità immobiliare oggetto di stima presenta un impianto elettrico datato e soggetto a consigliata manutenzione e messa in sicurezza. L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato e collegato al teleriscaldamento locale, così come la produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e in pvc e vetro doppio in sufficiente stato conservativo, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in buono stato conservativo. Si precisa che lo stabile condominiale, alla data del sopralluogo, risulta essere oggetto di intervento di riqualificazione energetica per applicazione di Ecobonus 110%, con interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica che vedono, in particolare, l'installazione di cappotto termico esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dalla comproprietaria [REDACTED], ovvero abitato dalla madre dell'esecutato. La medesima [REDACTED] dichiara di possedere certificazione di disabilità pari all'80%.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1981 al 10/02/2000	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PORTERA Antonino	31/01/1981	41204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/02/2000 al 16/03/2015	[REDACTED]	SCRITTURA PRIVATA - CONVENZIONE AI SENSI ART.31 LEGGE 448/98	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio BORRO Fiorella	10/02/2000			28101	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2015 ad OGGI	[REDACTED]			CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2015	428	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo - sede Saluzzo	19/05/2015	2959	2398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

All'esecutato [REDACTED] la quota di 1/6 di proprietà è pervenuta in forza di successione del padre [REDACTED]), deceduto in data 20/03/2014, di cui denuncia di successione del 16/03/2015 ai n.ri 428/9990/15, trascritta in data 19/05/2015 ai n.ri 2959/2398.

A seguito di istanza rivolta al Tribunale di Cuneo, ufficio cancelleria e successioni, presentata in data 08 novembre 2023, si certifica che a nome del cuius [REDACTED], in vita residente in Savigliano e ivi deceduto il 20/03/2014, nella qualità di padre dell'esecutato, risultano le seguenti iscrizioni:

-RGVG n. 2957/2020 portante Rinunzia all'eredità ricevuta dal Funzionario del Tribunale di Cuneo in data 20.11.2020 da parte di: [REDACTED]

Comunicato al G.E. dell'esecuzione in oggetto in data 10 novembre 2023.

Precedentemente i beni immobili oggetto di stima ed identificati in unico lotto di vendita erano stati acquistati, per la quota di 1/2 ciascuno, dai coniugi [REDACTED] in forza di compravendita del 31/01/1981, rogante Notaio Antonino PORTERA. Si precisa che la proprietà dell'area è rimasta in capo al Comune di Savigliano (ente avente titolo) sino alla data del 10/02/2000, a seguito di scrittura privata rogante Notaio Fiorella BORRO per decadenza termini di convenzione edilizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, ufficio di Saluzzo aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo, ufficio di Saluzzo il 26/09/2023

Reg. gen. 6442 - Reg. part. 5187

Quota: 1/6

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, DERIVANTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, DEL 25/08/2023, Numero di repertorio 2361/2023. Immobile n. 1 Comune I470 - SAVIGLIANO (CN)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 41 Particella 475 Subalterno 24 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Immobile n. 2 Comune I470 - SAVIGLIANO (CN) Catasto



FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 41 Particella 475 Subalterno 41 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, PIGNORAMENTO per la quota di 1/6 sui succitati beni immobili

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Savigliano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R: n. 106-28247 del 22/09/1983 e s.m.i., in particolare Variante Strutturale 2016 ai sensi dell'art. 17, c. 4, L.R. 56/77 e s.m.i.

Regolamento Edilizio Comunale conforme alla DCR n. 548-9691 del 29/07/1999, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, della LR n. 19 del 08/07/1999, modificato, in ultimo, con DCC n. 46 del 24/09/2009, pubblicata per estratto sul BUR n. 44 del 05/11/2009. Attuazione DCR n. 247-45856 del 28/11/2017

Recipimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art.4, comma 1 sexies, DPR n. 380 del 06/06/2001 e smi e approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo Regionale (BUR n. 1 supplemento n.2 del 04/01/2018).

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona R4 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente

edificazione, normato dagli Art. 10, Art. 14, Tab.Distretto3 delle NTA.

- d1/ES - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24
- d1/PR - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24
- d2/ES - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24
- AV.PR - aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture in progetto - Art. 26.

Vincoli:

- FFERR-ABITATO - Fascia di rispetto alla ferrovia (in centro abitato) - Art. 26, Art. 27
- GAL - Fascia di rispetto 150 m dalla sponda dei fiumi (D.L. 22/01/2004 n. 42) e Legge Regionale n. 20 del 03.04.1989 e s.m. e i.
- II - Classe II - Art. 33bis
- C - Fascia C Maira

Fasce fluviali:

- Fascia C

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, presentato all'ufficio tecnico del Comune di Savigliano in data 06 novembre 2023, prot. n. 42436, è emerso che in capo al fabbricato in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie

- **Licenza Edilizia n. 83/1976** in data 28 febbraio 1976 rilasciata alla R.I.E.C. spa per la costruzione di tre fabbricati di edilizia convenzionata ai sensi della Legge 166/1975 nel I Piano di Zona;
- **Convenzione Edilizia** fra il COMUNE DI SAVIGLIANO e il CONSORZIO COSTRUTTORI PROVINCIA DI CUNEO



del 07/01/1977;

- **Concessione Edilizia n. 163/1977** in data 31 maggio 1977 rilasciata alla R.I.E.C. spa per variante alla Licenza Edilizia n. 83/1976;

- **Concessione Edilizia n. 639/1977** in data 21 dicembre 1977 rilasciata alla R.I.E.C. spa per variante alla Licenza Edilizia n. 83/1976 e alla Concessione Edilizia n. 163/1977;

- **Concessione Edilizia n. 46/1979** in data 19 febbraio 1979 rilasciata alla R.I.E.C. spa per variante alla Licenza Edilizia n. 83/1976, alla Concessione Edilizia n. 163/1977 ed alla Concessione Edilizia n. 639/1977;

- **Autorizzazione di Abitabilità n. 6/1979** in data 23 marzo 1979 rilasciata alla R.I.E.C. spa (nucleo B)

- **Autorizzazione di Abitabilità n. 9/1979** in data 24 maggio 1979 rilasciata alla R.I.E.C. spa (nucleo A)

- **Autorizzazione di Abitabilità n. 18/1979** in data 13 luglio 1979 rilasciata alla R.I.E.C. spa (nucleo C)

- **Segnalazione Certificata di Inizio n. SC11/260** del 22 novembre 2011 presentata da Condominio Tre Stelle per demolizione della canna fumaria condominiale;

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata SUPERBONUS (CILAS) n. CO22/445**, prot. n. 38047 del 14/11/2022 per intervento di efficientamento energetico del Condominio Tre Stelle;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Mancata conformità urbanistica per diversa rappresentazione grafica all'interno della planimetria autorizzativa di riferimento, ovvero leggere variazioni interne relative a traslazione di muratura interna e piccole differenze nell'ambito della loro rappresentazione, costituenti una modifica delle superfici nette interne dei singoli ambienti. La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 6/bis, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero istanza di "Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria)". In sede di presentazione della suddetta istanza sarà facoltà dell'ufficio tecnico competente richiedere le, comunque sempre consigliate, dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto elettrico, termico e idrico, ovvero, in caso di mancata dichiarazione di conformità già rilasciata in passato, sarà necessario incaricare tecnici specializzati o emettere dichiarazione di rispondenza (DIRI). Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Savigliano è stata ipotizzata la suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. Relativamente ai costi si stimano: € 1.000,00 per sanzione amministrativa; € 60,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 3.000,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.300,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come previsto da regolamento di condominio e da bilancio consuntivo a firma dell'amministratore pro tempore. La quota di incidenza per parti comuni condominiali viene già considerata all'interno della valutazione nella consistenza dell'immobile.

Si precisa che come da documentazione allegata, riferimento documento "C358_ALLEGATO B_Elaborati tecnici 1", sono state deliberate, nell'anno 2022, spese straordinaria per l'intervento ultimo di efficientamento energetico su fabbricato condominiale. Le stesse, tuttavia, sono in fase di ricalcolo per una riduzione consistente degli interventi, tutti rientranti all'interno del Superbonus 110% ma non realizzabili per limite di tempo definito per la fine lavori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1
Trattasi di appartamento sito al piano primo di stabile condominiale denominato "CONDOMINO TRE STELLE", identificato dal numero 2 di interno, scala E, composto da ingresso da vano scala comune su soggiorno, cucina, tre camere, bagno, wc e ripostiglio interno, oltre a balcone aggettante su interno cortile comune, lato est e fruibile dal locale cucina. L'immobile in analisi presenta una altezza netta interna pari a 270 cm. Completa la proprietà il vano cantina posto al piano terreno, composto da unico locale con altezza netta interna pari a 266 cm circa ed avente accesso da atrio condominiale, oltre a locale autorimessa posto al piano primo interrato e costituito da unico locale avente altezze interne variabili, comprese tra 277 cm 410 cm circa, per presenza di soppalco interno. Quest'ultimo locale autorimessa risulta essere accessibile da ingresso carraio posto al civico 4 di via Arciretto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 475, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 475, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 22.821,96
Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto



sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione e pertinenze: € 1.300,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 20% della superficie interessata da balconi; 20% della superficie interessata da cantina e 40% della superficie interessata dall'autorimessa. Si considera compreso nel prezzo finale di stima la quota di incidenza sulle parti comuni condominiali. Per la conformazione dei beni immobili costituenti il Lotto Unico, essendo lo stesso composto da corpo di abitazione principale con annesse pertinenze esclusive (cantina e autorimessa), vista anche la sconveniente divisione immobiliare, si considera di costituire un unico Lotto oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1	105,33 mq	1.300,00 €/mq	€ 136.929,00	16,67% (quota pari a 1/6)	€ 22.821,96
				Valore di stima:	€ 22.821,96

Valore di stima: € 22.821,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione amministrativa comunale per regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Diritti di segreteria per istanza CILA in sanatoria	60,00	€
Parcella professionale per istanza edilizia in Sanatoria	3000,00	€
Parcella professionale per aggiornamento catastale	600,00	€
Diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico	150,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 14.588,67



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

a seguito di istanza rivolta al Tribunale di Cuneo, ufficio cancelleria e successioni, presentata in data 08 novembre 2023, si certifica che a nome del cuius [REDACTED],

in vita

residente in Savigliano e ivi deceduto il 20/03/2014, nella qualità di padre dell'esecutato, risultano le seguenti iscrizioni:

-RGVG n. 2957/2020 portante Rinunzia all'eredità ricevuta dal Funzionario del Tribunale di Cuneo in data 20/11/2020 da parte di:

[REDACTED]

Comunicato al G.E. dell'esecuzione in oggetto in data 10 novembre 2023.

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

Savigliano, li 28/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sorasio Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Tavola di Rilievo
- ✓ Altri allegati - Concessioni Edilizie
- ✓ Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Note di Trascrizione e Certificati Ipotecari
- ✓ Altri allegati - Estratti di PRGC
- ✓ Altri allegati - Normativa Urbanistica Locale
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - Allegato Riassuntivo A
- ✓ Altri allegati - R.A. Comunicazione di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Documenti condominiali e tabelle millesimali
- ✓ Altri allegati - Attestazione di Rinuncia all'eredità da parte dell'esecutato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1
Trattasi di appartamento sito al piano primo di stabile condominiale denominato "CONDOMINO TRE STELLE", identificato dal numero 2 di interno, scala E, composto da ingresso da vano scala comune su soggiorno, cucina, tre camere, bagno, wc e ripostiglio interno, oltre a balcone aggettante su interno cortile comune, lato est e fruibile dal locale cucina. L'immobile in analisi presenta una altezza netta interna pari a 270 cm. Completa la proprietà il vano cantina posto al piano terreno, composto da unico locale con altezza netta interna pari a 266 cm circa ed avente accesso da atrio condominiale, oltre a locale autorimessa posto al piano primo interrato e costituito da unico locale avente altezze interne variabili, comprese tra 277 cm 410 cm circa, per presenza di soppalco interno. Quest'ultimo locale autorimessa risulta essere accessibile da ingresso carraio posto al civico 4 di via Arciretto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 475, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 475, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Savigliano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R: n. 106-28247 del 22/09/1983 e s.m.i., in particolare Variante Strutturale 2016 ai sensi dell'art. 17, c. 4, L.R. 56/77 e s.m.i. Regolamento Edilizio Comunale conforme alla DCR n. 548-9691 del 29/07/1999, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, della LR n. 19 del 08/07/1999, modificato, in ultimo, con DCC n. 46 del 24/09/2009, pubblicata per estratto sul BUR n. 44 del 05/11/2009. Attuazione DCR n. 247-45856 del 28/11/2017 Recepimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art.4, comma 1 sexies, DPR n. 380 del 06/06/2001 e smi e approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo Regionale (BUR n. 1 supplemento n.2 del 04/01/2018). Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona R4 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione, normato dagli Art. 10, Art. 14, Tab.Distretto3 delle NTA. - d1/ES - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24 - d1/PR - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24 - d2/ES - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP - - Art. 24 - AV.PR - aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture in progetto - Art. 26. Vincoli: - FFERR-ABITATO - Fascia di rispetto alla ferrovia (in centro abitato) - Art. 26, Art. 27 - GAL - Fascia di rispetto 150 m dalla sponda dei fiumi (D.L. 22/01/2004 n. 42) e Legge Regionale n. 20 del 03.04.1989 e s.m. e i. - II - Classe II - Art. 33bis - C - Fascia C Maira Fasce fluviali: - Fascia C

Prezzo base d'asta: € 14.588,67



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.588,67

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savigliano (CN) - via Giovanni Giolitti 11, scala E, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 475, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 475, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	105,33 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile, comprese pertinenze annesse, risultavano essere in buono stato conservativo, il tutto fruito e mantenuto dalla Sig.ra GIRAUDO Rita, quale residente e comproprietaria.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al piano primo di stabile condominiale denominato "CONDOMINO TRE STELLE", identificato dal numero 2 di interno, scala E, composto da ingresso da vano scala comune su soggiorno, cucina, tre camere, bagno, wc e ripostiglio interno, oltre a balcone aggettante su interno cortile comune, lato est e fruibile dal locale cucina. L'immobile in analisi presenta una altezza netta interna pari a 270 cm. Completa la proprietà il vano cantina posto al piano terreno, composto da unico locale con altezza netta interna pari a 266 cm circa ed avente accesso da atrio condominiale, oltre a locale autorimessa posto al piano primo interrato e costituito da unico locale avente altezze interne variabili, comprese tra 277 cm 410 cm circa, per presenza di soppalco interno. Quest'ultimo locale autorimessa risulta essere accessibile da ingresso carraio posto al civico 4 di via Arciretto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dalla comproprietaria [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 4/6, ovvero abitato dalla madre dell'esecutato. La medesima [REDACTED] dichiara di avere certificazione di disabilità pari all'80%.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo, ufficio di Saluzzo il 26/09/2023

Reg. gen. 6442 - Reg. part. 5187

Quota: 1/6

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, DERIVANTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, DEL 25/08/2023, Numero di repertorio 2361/2023. Immobile n. 1 Comune I470 - SAVIGLIANO (CN)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 41 Particella 475 Subalterno 24 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Immobile n. 2 Comune I470 - SAVIGLIANO (CN) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 41 Particella 475 Subalterno 41 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, PIGNORAMENTO per la quota di 1/6 sui succitati beni immobili

