

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Sede legale: Cuneo

Sede operativa: Cuneo

N. Gen. Rep. **55/2021**

**Giudice dell'Esecuzione, Dr. N.FIORELLO**

# PERIZIA DI STIMA

---

20/10/2021

*Tecnico incaricato: Arch. PAOLA ISOARDI*

*iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 679 - iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo - Cuneo*

*C.F. SRDPLA70D42H727B- P.Iva 02893700043*

*con studio in Saluzzo (Cuneo) PIAZZA CAVOUR 6 telefono/fax: 017542048 - cellulare: 3358150187*

*email: [isoardi.paola@gmail.com](mailto:isoardi.paola@gmail.com) PEC: [paola.isoardi@archi](mailto:paola.isoardi@archi)*

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Isoardi Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12

## INCARICO

---

In data 05/07/2021, il sottoscritto Arch. Isoardi Paola, con studio in Piazza Cavour 6 - 12037 - Saluzzo (CN), email isoardi.paola@gmail.com, PEC paola.isoardi@archiworldpec.it, Tel. 335 81 50 187, Fax 0175 42 048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Località Motta Gastaldi, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Latitudine: 44.700764| Longitudine: 7.648075)) con terreno uso giardino di pertinenza

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato a tre piani ft in fase di ristrutturazione, da ultimare, privo di serramenti esterni ed interni, privo di impianti, non agibile, localizzato in Loc.Motta Gastaldi, in zona rurale

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Località Motta Gastaldi, piano T-1-2 con terreno uso giardino di pertinenza

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Fabbricato con giardino in aderenza, mapp.152, terreni circostanti, mapp. 156, 155, 158, 144

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (da ultimare)	202,00 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	7,00 m	T-1-2
Autorimessa (da ultimare)	22,00 mq	25,00 mq	0,80	20,00 mq	2,40 m	T
Locale di deposito	55,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	2,40 m	T
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260,85 mq</b>		

L'autorimessa è ancora in progetto e pertanto non è ancora scorporata dalla scheda originaria catastale, da ultimare – da verificare da sua effettiva fattibilità o meno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>31/07/1974</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 86 Categoria A4 Cl.2, Cons. 14 Piano T-1-2

Frazionamento DELL'INTERO FABBRICATO, con definizione del sub.4 a partire da VARIAZIONE del 31/07/1974 in atti dal 11/06/1998 FRAZ. SU MOD.98.SCHEDE DERIVATE PROT.N.761-762-763-764/1974. FRAZIONAMENTO E COSTITUZ. AREE URBANE. (n. 325.1/1974)

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	86	4		A4	2	3.5		104,84 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	87				Prato irriguo	2	465 mq	4,08 €	3,72 €	
4	157				Prato irriguo	2	65 mq	0,57 €	0,52 €	

### **Corrispondenza catastale**

La scheda catastale non è aggiornata in quanto i lavori di ristrutturazione con modifica del fabbricato sono ancora in corso ed il fabbricato non è ancora ultimato e non è agibile

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è in fase di ristrutturazione, abbandonato da circa 10 anni, privo di impianti, serramenti esterni ed interni, privo di pavimenti e rivestimenti. I lavori pesanti, quali innalzamento della copertura e modifiche solai interni sono stati ultimati ma i lavori interni di ristrutturazione e di finizioni sono ancora tutti da eseguire, così come l'apertura per eventuale autorimessa al piano terreno non è stata realizzata ed è da verificare la fattibilità della stessa. Si accede da portone carraio in terreno di pertinenza uso cortile/giardino, in stato attuale di abbandono. Piccola striscia di terreno anche sul retro

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non note, ipotesi su muro portante perimetrale

Esposizione: orientamento Sud-Nord

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: muri portanti in mattoni pieni, da ristrutturare;

Solai: solai in putrelle e tavellone, volte in mattoni,

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento intonacato, interni in muratura di mattoni pieni e non; da intonacare

Pavimentazione interna: da eseguire

Infissi esterni ed interni: senza infissi, da realizzare

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da eseguire, solo impostati gli scarichi acque reflue

Terreno esclusivo: giardino pertinenziale (mapp.87 e 157)

Posto auto: da eseguire all'interno del fabbricato

Soffitta, cantina o simili: da finire, all'interno del fabbricato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Non abitabile

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1979 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lo Schiavo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Savigliano	06/08/1979	1461	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Ocleppo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bra	30/12/2004	9962	7337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Savigliano il 22/06/2016  
Reg. gen. 4276 - Reg. part. 492  
Quota: 1/1  
Importo: € 122.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 244.000,00  
Rogante: Paolo Amianto  
Data: 22/06/2016  
N° repertorio: 23534  
N° raccolta: 12679

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Cuneo il 16/06/2021  
Reg. gen. 4779 - Reg. part. 3836  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 2% e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 200 euro/ca.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Destinazioni urbanistiche

NR - Nuclei rurali - NR - Art.24, Tab.11

Classi

II.1 - Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. - Art.40bis



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Permesso di Costruire n.05/054 del 22.09.2005

Permesso di Costruire n.09/063 del 25.11.2009, scaduto il 11.11.2011

Per poter proseguire i lavori il concessionario deve richiedere un nuovo Permesso di Costruire per la parte non ultimata. E' già stato pagato il costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, ma è possibile un riconteggio commisurato ad intervento per eventuale modifica volumetrica.

A carico dell'acquirente saranno le spese di rappresentazione della pratica Edilizia, con tutti gli adempimenti normativi necessari, oltre all'esecuzione di tutte le opere atte a completare la ristrutturazione ed a rendere il fabbricato abitabile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Località Motta Gastaldi, piano T-1-2 Porzione di fabbricato a tre piani ft in fase di ristrutturazione, da ultimare, privo di serramenti esterni ed interni, privo di impianti, non agibile, localizzato in Loc.Motta Gastaldi, in zona rurale, con pertinenza di terreno uso cortile-giardino, Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 87, Qualità Prato irriguo - Fig. 4, Part. 157, Qualità Prato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 130.425,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Cavallermaggiore (CN) - Località Motta Gastaldi, piano T-1-2 e cortile di pertinenza	260,85 mq	500,00 €/mq	€ 130.425,00	100,00%	€ 130.425,00
				Valore di stima:	€ 130.425,00

Valore di stima: € 130.425,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 104.340,00**

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

Saluzzo, li 20/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Isoardi Paola



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ allegato A: Documentazione fotografica e ortofoto
- ✓ allegato B: Estratti di mappa, schede catastali, e visure
- ✓ allegato C: Pratiche edilizie
- Schema allegato riassuntivo A

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cavallermaggiore (CN) - Località Motta Gastaldi, piano T-1-2  
Porzione di fabbricato a tre piani ft in fase di ristrutturazione, da ultimare, privo di serramenti esterni ed interni, privo di impianti, non agibile, localizzato in Loc.Motta Gastaldi, in zona rurale, con pertinenza di terreno uso cortile-giardino  
identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 86, Sub. 4, Categoria A4

al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 87, Qualità Prato irriguo - Fg. 4, Part. 157, Qualità Prato irriguo

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

Destinazione urbanistica: Destinazioni urbanistiche NR - Nuclei rurali - NR - Art.24, Tab.11 Classi II.1 - Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. - Art.40bis

**Prezzo base d'asta: € 104.340,00**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Savigliano il 22/06/2016  
Reg. gen. 4276 - Reg. part. 492  
Quota: 1/1  
Importo: € 122.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 244.000,00  
Rogante: Paolo Amianto  
Data: 22/06/2016  
N° repertorio: 23534  
N° raccolta: 12679

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Cuneo il 16/06/2021  
Reg. gen. 4779 - Reg. part. 3836  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura