

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aimo Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20.....	13



Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	19



Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20 .....	23
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto Arch. Aimo Federica, con studio in Via Cigna, 2 - 12084 - Mondovì (CN), email federica.aimo@gmail.com, PEC federica.aimo@archiworldpec.it, Tel. 338 4819998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso commerciale. E' ubicata al piano terreno di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. Il negozio risulta essere composto da un locale principale di esposizione, due stanze adibite a retro negozio, un magazzino con accesso da cortile comune esterno, da un piccolo servizio igienico e da un soppalco sovrastante detto bagno e porzione del magazzino.

La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano primo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio con accesso dal vano scala comune.

La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano secondo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico con accesso dal vano scala comune.

La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.





## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare confina: a nord con il mappale 311 subalterno 11 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 311) e con il mappale 553 (area comune); a est con il mappale 587 (proprietà #Massimino Eliana#); a sud con il mappale 298 subalterni 1 e 2 (proprietà #Massimino Eliana#); a ovest con strada comunale Via Giuseppe Mazzini.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---



L'unità immobiliare confina: a nord con il mappale 311 subalterno 11 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 311) e con il mappale 553 (area comune); a est con il mappale 587 (proprietà #Massimino Eliana#); a sud con il mappale 298 subalterni 1 e 2 (proprietà #Massimino Eliana#); a ovest con strada comunale Via Giuseppe Mazzini.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

L'unità immobiliare confina: a nord con il mappale 311 subalterno 11 (bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 311) e con il mappale 553 (area comune); a est con il mappale 587 (proprietà #Massimino Eliana#); a sud con il mappale 298 subalterni 1 e 2 (proprietà #Massimino Eliana#); a ovest con strada comunale Via Giuseppe Mazzini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	38,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	3,93 m	T
Retro Negozio	13,75 mq	19,65 mq	1,00	19,65 mq	3,98 m	T
Magazzino	16,00 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	3,69 m	T
Bagno	1,60 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,50 m	T
Retro Negozio	7,20 mq	10,40 mq	1,00	10,40 mq	2,60 m	T
Soppalco	12,45 mq	13,75 mq	0,20	2,75 mq	1,73 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,90 mq	81,85 mq	1,00	81,85 mq	3,50 m	1
Cantina	8,85 mq	11,55 mq	0,20	2,31 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,16 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,30 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 Rendita € 1.743,97 Piano T
Dal 04/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 Rendita € 1.743,97 Piano T
Dal 29/09/2009 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 Rendita € 1.743,97

Risultano esserci difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale. Nello specifico la planimetria catastale non è mai stata aggiornata in seguito a tutti gli interventi edilizi segnalati e autorizzati dal comune. La destinazione d'uso dei locali negozio risulta ancora essere "retro" e non viene rappresentato il servizio igienico. Non viene rappresentato il soppalco.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 31/12/1992 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 140,48 Piano S1-1
Dal 04/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 140,48 Piano S1-1
Dal 29/09/2009 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 96 mq Rendita € 140,48 Piano S1-1

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 122,92 Piano 2
Dal 04/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 122,92 Piano 2
Dal 29/09/2009 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 552, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 122,92 Piano 2

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	552	6		C1	8	56	75 mq	1743,97	T	



									€		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo e rilevazione dell'unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Di seguito vengono riportate le maggiori differenze rilevabili. L'ingresso sulla pubblica via, anziché essere rettilineo, presenta una rientranza, realizzata con il serramento delle vetrine. All'interno del locale magazzino sono stati realizzati un piccolo servizio igienico ed un soppalco. I locali denominati retro sono in realtà locali negozio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	552	7		A4	3	4	96 mq	140,48 €	S1-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'alloggio risulta pressoché corrispondere con lo stato dei luoghi. Le murature risultano però più inclinate ruotando l'intero alloggio.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	552	8		A4	3	3,5	81 mq	122,92 €	2	



### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Unità immobiliare occupata dall'attività della Sig.ra Comino Romana comproprietaria.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Unità immobiliare occupata dall'attività della Sig.ra Comino Romana comproprietaria.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Unità immobiliare libera

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare pignorata non risulta essere inserita in contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare pignorata non risulta essere inserita in contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare pignorata non risulta essere inserita in contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare pignorata si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione. Risulta essere agibile. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento. Gli infissi sono di diverse tipologie: ferro con vetro singolo, pvc con vetro doppio, vetrina in



legno con vetro doppio. La pavimentazione interna è parzialmente in legno, in piastrelle di ceramica ed in battuto di cemento.

I solai sono caratterizzati da volte, porzioni in latero - cemento e porzioni in legno (soppalco).

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Le pareti del servizio igienico sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. La maggior parte dei locali presenta altezze superiori ai 3,00 m.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

L'unità immobiliare pignorata si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione. Risulta essere agibile. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. La pavimentazione interna è parzialmente in legno e parzialmente in piastrelle di ceramica.

I solai sono caratterizzati da volte e porzioni in latero - cemento.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. L'altezza media dell'alloggio è di 3,50 m.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

L'unità immobiliare pignorata si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione. Risulta essere agibile. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. La pavimentazione interna è parzialmente in legno e parzialmente in piastrelle di ceramica.

I solai sono caratterizzati da volte e porzioni in latero - cemento.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. L'altezza media dell'alloggio è di 3,50 m.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

L'immobile risulta essere occupato dall'attività #Romy 66 di Romana Comino#, attività commerciale per la vendita di capi di abbigliamento della proprietaria Comino Romana.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1957 al 03/07/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di Fantino Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Fantino Aldo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/09/2009 al 08/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orsi Carla		5829	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1957 al 03/07/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di Fantino Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2008 al 28/09/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Fantino Aldo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/09/2009 al 08/06/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Orsi Carla		5829	
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

##### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mondovì il 07/10/2009  
Reg. gen. 7102 - Reg. part. 916  
Importo: € 180.000,00  
N° repertorio: 5830  
N° raccolta: 1671
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 06/10/2014  
Reg. gen. 5882 - Reg. part. 632  
Importo: € 265.000,00  
Capitale: € 227.036,45
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 01/04/2016



Reg. gen. 1855 - Reg. part. 230  
Importo: € 150.000,00  
Capitale: € 120.476,93

### Trascrizioni

- **Denuncia di successione**  
Trascritto a Mondovì il 10/03/2009  
[REDACTED]
- **Accettazione tacita eredità**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Compravendita**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Cuneo il 26/09/2016  
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 22/03/2023  
[REDACTED]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]  
Importo: € 150.000,00  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 06/10/2014  
[REDACTED]  
Importo: € 265.000,00  
Capitale: € 227.036,45
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 01/04/2016  
[REDACTED]  
Importo: € 150.000,00  
Capitale: € 120.476,93

### Trascrizioni

- **Denuncia di successione**  
Trascritto a Mondovì il 10/03/2009  
[REDACTED]



- **Accettazione tacita eredità**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Compravendita**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Cuneo il 26/09/2016  
[REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 22/03/2023  
[REDACTED]

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]  
Importo: € 180.000,00  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 06/10/2014  
[REDACTED]  
Importo: € 265.000,00  
Capitale: € 227.036,45
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 01/04/2016  
[REDACTED]  
Importo: € 150.000,00  
Capitale: € 120.476,93

#### Trascrizioni

- **Denuncia di successione**  
Trascritto a Mondovì il 10/03/2009  
[REDACTED]
- **Accettazione tacita eredità**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Compravendita**  
Trascritto a Mondovì il 07/10/2009  
[REDACTED]
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Cuneo il 26/09/2016  
[REDACTED]



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 22/03/2023



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale si trova nel centro storico del Comune di Carrù

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa si trova nel centro storico del Comune di Carrù

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

L'unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa si trova nel centro storico del Comune di Carrù

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Carrù, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

- Concessione edilizia onerosa prot. n. 67/95 del 10.06.1995 per il mutamento di destinazione d'uso di locali retro da adibire a negozio e per la realizzazione di un nuovo servizio igienico.
- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria pratica n. 73/11 Prot. n. 4593/2011 del 20.05.2011 per la sostituzione del manto di copertura in coppi e dell'orditura secondaria del tetto.
- Comunicazione di attività edilizia libera prot. n. 5834/2012 del 05.07.2012 per lo smantellamento di pannelli e controsoffitti volti a futuri lavori soggetti a permessi comunali.
- Segnalazione certificata di inizio attività Prot. n. 10324/2012 del 22.11.2012 pratica n. 212/12 per il rifacimento e la modifica delle vetrine espositive.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato dal comune stesso, eccezion fatta per il soppalco realizzato sopra porzione del retro negozio e sopra il servizio igienico.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---



Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Carrù, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria pratica n. 73/11 Prot. n. 4593/2011 del 20.05.2011 per la sostituzione del manto di copertura in coppi e dell'orditura secondaria del tetto.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Carrù, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria pratica n. 73/11 Prot. n. 4593/2011 del 20.05.2011 per la sostituzione del manto di copertura in coppi e dell'orditura secondaria del tetto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 20**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







## 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 di stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso commerciale. E' ubicata al piano terreno di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. Il negozio risulta essere composto da un locale principale di esposizione, due stanze adibite a retro negozio, un magazzino con accesso da cortile comune esterno, da un piccolo servizio igienico e da un soppalco sovrastante detto bagno e porzione del magazzino. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 139.100,00

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 di stima.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano primo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 75.744,00

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 di stima.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano secondo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.200,00

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 di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20	107,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 139.100,00	100,00%	€ 139.100,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20	84,16 mq	900,00 €/mq	€ 75.744,00	100,00%	€ 75.744,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20	78,00 mq	900,00 €/mq	€ 70.200,00	100,00%	€ 70.200,00
				Valore di stima:	€ 285.044,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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.

Mondovì, li 15/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Aimo Federica

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Pratiche edilizie depositate in Comune
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - Vista google maps
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20  
L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso commerciale. E' ubicata al piano terreno di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. Il negozio risulta essere composto da un locale principale di esposizione, due stanze adibite a retro negozio, un magazzino con accesso da cortile comune esterno, da un piccolo servizio igienico e da un soppalco sovrastante detto bagno e porzione del magazzino. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale si trova nel centro storico del Comune di Carrù
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20  
L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano primo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa si trova nel centro storico del Comune di Carrù
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20  
L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano secondo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 8, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa si trova nel centro storico del Comune di Carrù



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	107,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso commerciale. E' ubicata al piano terreno di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. Il negozio risulta essere composto da un locale principale di esposizione, due stanze adibite a retro negozio, un magazzino con accesso da cortile comune esterno, da un piccolo servizio igienico e da un soppalco sovrastante detto bagno e porzione del magazzino. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dall'attività #Romy 66 di Romana Comino#, attività commerciale per la vendita di capi di abbigliamento della proprietaria Comino Romana.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	84,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano primo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carrù (CN) - Via Giuseppe Mazzini 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 552, Sub. 8, Categoria A4	<b>Superficie</b>	78,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è a destinazione d'uso abitativa. E' ubicata al piano secondo di un palazzo in aderenza con altri condomini nel centro storico del Comune di Carrù, in una zona commerciale e residenziale. L'appartamento risulta essere composto da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico con accesso dal vano scala comune. La zona è comoda a tutti i servizi. La zona parcheggi risulta essere a pochi metri di distanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

