

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.871,50</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, con studio in Via Maestra Adolfo Sarti, 4 - 12030 - Torre San Giorgio (CN), email danielle@studiotecnicoarnolfo.it, PEC daniellegiorgio.arnolfo@geopec.it, Tel. 0172 96315, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE EDIFICATO SU DUE PIANI SITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO COMPRESA PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1

## 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 1/2)
- \*\*\*\* 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 comunione legale dei beni.

## CONFINI

Area privata ad uso cortile esclusivo (sub 15) di proprietà degli esecutati a sud, a nord giardino privato, ad est ed ovest abitazioni civili.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 130, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 33 mq Rendita € 64,76 Piano T
Dal 10/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 130, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 83,15 Piano 1
Dal 10/09/2007 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 130, Sub. 21 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 125,50 Piano T-1
Dal 10/09/2007 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 130, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 30 Piano T
Dal 05/02/2008 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 130, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 139,44 Piano T-1

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	130	21		A3	2	5 VANI	116 mq	139,44 €	T-1	
	6	130	15		F1		30			T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DI UN CORTILE COMUNE CON UN ALTRO CORPO DI FABBRICA, E CI SI ACCEDE ATTRAVERSO UN ANDRONE CARRAIO SITO AL N.17 DI VIA FORNACE. IL FABBRICATO IN UNA SITUAZIONE MANUTENTIVA MOLTO CARENTE. RISTRUTTURATO SOLO IN PARTE AL PIANO TERRA MEDIANTE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA A CUCINA-SOGGIORNO, SI PRESENTA ALLA VISTA COME LUOGO POCO SALUBRE CON MOLTA UMIDITA' ALL'ALTEZZA DELLE APERTURE ESTERNE. NEL SOTTOSCALA E' SITO UN PICCOLO BAGNO.

LA SCALA AD UNA RAMPA PORTA AL PIANO PRIMO DOVE SONO PRESENTI 3 CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO, OLTRE AD UN DISIMPEGNO; IL PIANO NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO E RISULTA PRIVO DI FINITURE. MOLTA UMIDITA' E' PRESENTE IN TUTTI I VANI. IL BAGNO E' IN CONDIZIONI PRECARIE CON IL SOFFITTO IN PARTE CROLLATO.

ESTERNAMENTE PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA COMPLETAMENTE PAVIMENTATA IN



CERAMICA.

## PARTI COMUNI

---

E' PRESENTE UN CORTILE INGHIAIATO CHE E' UN B.C.N.C. (BENE COMUNE NON CENSIBILE) AI SUB. 12, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 37, 38, 40 - ANDRONE CARRAIO E CORTILE.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni:

Esposizione: SUD-NORD;

Altezza interna utile: H 2,70 MT;

Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.): Muratura portante in mattoni pieni;

Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.): voltini - ferro;

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.): a 2 falde, in legno (da ristrutturare);

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.): tegole di cemento;

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.): mattoni pieni;

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc): gres ceramico;

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.): esterni in alluminio anodizzato al piano 1°, in Pvc al piano terra;

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.): voltini con controsoffitto;

Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.): in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.): SI - Destinato a cortile privato - sup. 30 mq circa

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.): NO

Soffitta, cantina o simili: NO

Dotazioni condominiali: NO

Altro

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Occupato dalla esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai 4 figli;

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/08/1972 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



15/12/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SUPERTINO	09/08/1972	26312	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	15/09/1972	4059	3131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CAPPETTA	15/12/2006	54080	12725
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI SALUZZO	22/12/2006	10452	7561
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 22/12/2006  
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 1804



Quota: 100  
Importo: € 220.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: NOTAIO CAPPETTA  
Data: 15/12/2006  
N° repertorio: 54081  
N° raccolta: 12726

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SALUZZO il 15/09/2023  
Reg. gen. 6216 - Reg. part. 4997  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **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 \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Edificio sito in Centro Storico che può subire interventi di ristrutturazione di tipo B come indicato nell'art.15 delle NTA del Comune. Si ellega estratto PRGC ed estratto NTA.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

COSTRUITO IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967  
C.E. N°49/87 DEL 09/10/1987  
C.E. N°09/1992 DEL 17/04/1992  
C.E. N°30/94 DEL 04/11/1994  
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N°5/95 DEL 13/03/1995  
P.D.C. N° 135/07 DEL 28/03/2007





### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

SONO PRESENTI PICCOLE DIFFORMITA' INTERNE SANABILI CON UNA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CON PAGAMENTO DI SANZIONE PARI AD € 516. PRATICA EDILIZIA € 1.000. LA VARIAZIONE CATASTALE E' STATA EFFETTUATA DAL SOTTOSCRITTO PERITO. TOTALE SPESA PER LA REGOLARIZZAZIONE € 1.516 OLTRE A IVA DI LEGGE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

NON SONO PRESENTI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI DI RILIEVO.

### **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.

Il lotto vi latutazione è unico.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1 FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE EDIFICATO SU DUE PIANI SITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO COMPRESA PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 130, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 130, Sub. 15, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 58.387,50

L'immobile allo stato attuale si trova in uno stato di manutenzione scadente. Dal punto di vista strutturale il tetto necessiterebbe del rifacimento con il relativo isolamento. Il primo piano è ancora quello risalente alla ristrutturazione del 1987 con le stesse finiture.

L'immobile è all'interno di un cortile condominiale e gode di una piccola area di pertinenza non oggetto di pignoramento, che pertanto non solo non viene valutata ma pone un aggravio al manufatto oggetto di perizia in quanto allo stato attuale risulta privo di sfogo esterno esclusivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1	129,75 mq	450,00 €/mq	€ 58.387,50	100,00%	€ 58.387,50
				Valore di stima:	€ 58.387,50

Valore di stima: € 58.387,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale	1516,00	€

**Valore finale di stima: € 56.871,50**

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.

Torre San Giorgio, li 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Arnolfo Daniele Giorgio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1  
FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE EDIFICATO SU DUE PIANI SITO NEL CENTRO STORICO DEL  
COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO COMPRESA PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 130, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 130, Sub. 15,  
Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Edificio sito in Centro Storico che può subire interventi di ristrutturazione di  
tipo B come indicato nell'art.15 delle NTA del Comune. Si ellega estratto PRGC ed estratto NTA.

**Prezzo base d'asta: € 56.871,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.871,50**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre San Giorgio (CN) - VIA FORNACE N.17, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 130, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 130, Sub. 15, Categoria F1	<b>Superficie</b>	129,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DI UN CORTILE COMUNE CON UN ALTRO CORPO DI FABBRICA, E CI SI ACCEDE ATTRAVERSO UN ANDRONE CARRAIO SITO AL N.17 DI VIA FORNACE. IL FABBRICATO IN UNA SITUAZIONE MANUTENTIVA MOLTO CARENTE. RISTRUTTURATO SOLO IN PARTE AL PIANO TERRA MEDIANTE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA A CUCINA-SOGGIORNO, SI PRESENTA ALLA VISTA COME LUOGO POCO SALUBRE CON MOLTA UMIDITA' ALL'ALTEZZA DELLE APERTURE ESTERNE. NEL SOTTOSCALA E' SITO UN PICCOLO BAGNO. LA SCALA AD UNA RAMPA PORTA AL PIANO PRIMO DOVE SONO PRESENTI 3 CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO, OLTRE AD UN DISIMPEGNO; IL PIANO NON E' MAI STATO RISTRUTTURATO E RISULTA PRIVO DI FINITURE. MOLTA UMIDITA' E' PRESENTE IN TUTTI I VANI. IL BAGNO E' IN CONDIZIONI PRECARE CON IL SOFFITTO IN PARTE CROLLATO. ESTERNAMENTE PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA COMPLETAMENTE PAVIMENTATA IN CERAMICA.		
<b>Descrizione:</b>	FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE EDIFICATO SU DUE PIANI SITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO COMPRESA PICCOLA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALUZZO il 22/12/2006  
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 1804  
Quota: 100  
Importo: € 220.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: NOTAIO CAPPETTA  
Data: 15/12/2006  
N° repertorio: 54081  
N° raccolta: 12726

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a SALUZZO il 15/09/2023  
Reg. gen. 6216 - Reg. part. 4997  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

