
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giletta Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	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	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.320,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 13/10/2023, il sottoscritto Geom. Giletta Maurizio, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email gilettamaurizio@gmail.com, PEC maurizio.giletta@geopec.it, Tel. 0175 46326, Fax 0175 496022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 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 Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T (Coord. Geografiche: 44.626203; 7.55588)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terreno (primo fuori terra) di uno stabile di edificazione ante 1900. Detto stabile è posto in linea ed avente due piani fuori terra residenziali oltre sottotetto, con accesso dall'androne in affaccio sulla strada pubblica (Via Roma).

L'alloggio presenta accesso diretto dal cortile interno di un edificato a più porzioni ed a diverse u.i.u., è composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, lavanderia e cabina armadi. Non si riscontra la presenza di locali accessori indiretti e/o di spazi scoperti esclusivi. L'u.i.u. in esame si affaccia su strada pubblica (Via Cavour) a nord, altre u.i.u. di proprietà diversa ai fronti est ed ovest, ed al cortile sul fronte sud (facciata di accesso).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

L'edificio ricomprensente il bene di cui trattasi, è inserito in area centrale dell'abitato di Lagnasco, ricompresa nelle aree per insediamenti residenziali di interesse storico-artistico-ambientale (ovvero posto all'interno del perimetro centro storico del vigente PRGC).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T

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.

Per come risultante dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare componente il bene in esame, l'attuale titolarità per l'intera quota di 1/1 in capo all'esecutato deriva da atto di compravendita del 11/03/2011 a rogito del notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo (repertorio n° 119.990).

Per come risultante dall'estratto atto di matrimonio del Comune di Pinerolo che si allega alla presente relazione, all'atto di matrimonio si è scelto il regime della separazione dei beni. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di CUNEO n. 740/20 in data 02/12/2020, pubblicata il 22/12/2020, e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (copia delle sentenza di separazione giudiziale è allegata alla presente relazione nell'allegato 1).

Per quanto deriva dal certificato di residenza che si allega alla presente relazione, l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo: Via Benvenuto Cellini n° 24 del Comune di Nichelino.

CONFINI

Quanto al sedime dell'edificio nel suo complesso, ivi ricomprensente il bene di cui trattasi - catastalmente identificato dalla particella 171 di foglio 14 del comune di Lagnasco - è posto tra le coerenze: a NORD strada comunale di Via Cavour, a SUD il cortile identificato con la particella catastale 172 ed altra edificazione identificata con la particella 356 del medesimo foglio 14, ad EST la particella catastale 355 del medesimo foglio 14, a OVEST la particella catastale 924 del medesimo foglio 14.

Quanto all'appartamento in esame - al piano terreno dello stabile predetto - è posto tra le coerenze: a NORD affaccio diretto sulla strada comunale di Via Cavour, a SUD affaccio diretto sul cortile, ad EST e OVEST con altre u.i.u. residenziali poste in linea.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	116,00 mq	
----------------------------------------------	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze immobiliari oggetto di stima sono site in area centrale al centro urbano di Lagnasco, ricadenti nel perimetro del centro storico.

La costruzione dell'edificio risale ad epoca remota (ante 1900).

L'appartamento in esame è stato interessato nel corso del tempo da interventi edilizi di ristrutturazione (periodo dal 2009 al 2011) e di manutenzione straordinaria (nell'anno 2012).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1982 al 03/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 130,15 Piano T
Dal 03/03/2009 al 23/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 130,15 Piano T
Dal 23/02/2010 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T
Dal 25/02/2011 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 284,05 Piano T
Dal 11/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 284,05 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 171, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 284,05 Piano T

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	171	4		A2	1	5,5 vani	116 mq	284,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria attualmente agli atti catastali come rappresentata e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

Per quanto risultante dagli atti della procedura e dalle certificazioni anagrafiche allegate alla presente, l'esecutato risulta attualmente residente in comune di Nichelino alla Via Benvenuto Cellini civico n° 24.

Risulta inoltre che l'esecutato il giorno 18/05/2002 ha contratto matrimonio in Pinerolo con la coniuge **** Omissis **** e con la dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; successivamente, con provvedimento del Tribunale di CUNEO n. 740/20 in data 02/12/2020 e pubblicata il 22/12/2020 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (copia delle sentenza di separazione giudiziale è allegata alla presente relazione nell'allegato 1).

PATTI

Il bene in esame (appartamento) risulta all'attualità occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** con le figlie **** Omissis **** di anni 22 e **** Omissis **** di anni 16; in forza della sentenza n° 740/2020 di separazione giudiziale pronunciata in data 02/12/2020 si disponeva l'affido condiviso della figlia minore con collocazione prevalente e residenza anagrafica presso la madre nella casa che costituisce il bene pignorato oggetto della presente perizia.

Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione/conservazione ed in buono stato di idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato.

Per quanto accertato dallo scrivente:

_ la costruzione del fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967;

_ in ordine all'unità immobiliare in esame risultano avvenuti interventi di ristrutturazione edilizia (nel periodo 2009/2011) e manutenzione straordinaria (nell'anno 2012);

_ non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi comunali.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Sono in ogni caso presenti parti comuni con altre unità immobiliari componenti il compendio immobiliare nel suo insieme. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Sono in ogni caso da considerarsi le parti comuni necessarie per l'esistenza dell'edificio o permanentemente destinate all'uso comune da parte dei proprietari dei singoli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, pertanto agibile.

Gli impianti si presentano funzionali.

DETTAGLIO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

*] fondazioni: non rilevabile;

*] struttura portante verticale: muratura portante (condizioni discrete);

*] copertura: tetto con orditura lignea e manto di copertura in coppi di laterizio (condizioni scarse / necessita manutenzione);

*] pareti interne: mattoni con intonacatura e tinteggiatura (condizioni discrete);

*] pavimentazioni interne: laminato (condizioni discrete);

*] infissi esterni: ante al battente in legno con vetrate doppie (condizioni buone);

*] impianto elettrico: sottotraccia a 220 V (condizioni buone);

*] impianto idrico: acqua potabile derivante da allaccio acquedotto comunale (condizioni buone);

*] impianto termico: autonomo, climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria generate da caldaia a gas naturale posta entro lo spazio riscaldato, erogazione del calore con radiatori posti sulle pareti esterne (condizioni buone);

*] pertinenze esclusive (interne e/o esterne): nessuna;

*] dotazioni condominiali: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta all'attualità occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** con le figlie **** Omissis **** di anni 22 e **** Omissis **** di anni 16.

In forza della sentenza n° 740/2020 di separazione giudiziale pronunciata in data 02/12/2020 si disponeva l'affido condiviso della figlia minore con collocazione prevalente e residenza anagrafica presso la madre nella casa che costituisce il bene pignorato oggetto della presente perizia.

Per quanto esplorato dallo scrivente perito, l'assegnazione della casa familiare ha efficacia anche al di fuori dei rapporti tra ex coniugi o ex conviventi. Si tratta, infatti, di un provvedimento trascrivibile ed opponibile a terzi, per tutelare il genitore assegnatario da eventuali cessioni poste in essere dall'ex che ne è proprietario o da azioni esecutive promosse dai creditori del proprietario esclusivo (ovvero l'esecutato).

Il provvedimento di assegnazione o di revoca della casa coniugale sono trascrivibili e opponibili ai terzi ex art. 2643 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1982 al 03/03/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio PERNA Roberto di Saluzzo	07/06/1982	20973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo	06/07/1982	2933	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	28/06/1982	1151			
Dal 03/03/2009 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio AMIANTO Paolo di Savigliano	11/03/2011	13078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/03/2011 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo	11/03/2011	119990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	18/03/2011	1849	1335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Saluzzo	18/03/2011	714	

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.

I dati di cui al presente paragrafo sono stati desunti dalla visura catastale storica per immobile, riferita al bene in esame.

In riferimento all'atto notarile di donazione in data 07/06/1982 a rogito del notaio PERNA di Saluzzo, il donante **** Omissis **** si riservava l'usufrutto vitalizio; in data 23/12/1982 decedeva il donante verificandosi il consolidamento di usufrutto.

Come riscontrato dalla certificazioni ipocatastale agli atti della procedura, si riporta inoltre un atto di cessione diritti a titolo oneroso a rogito del notaio BIRONE Germano di Mondovì in data 18/03/1998 - repertorio n° 28713, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo il 23/03/1998 al n° 1391 di formalità, in favore di **** Omissis **** nata a Lagnasco il 08/12/1946 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro: **** Omissis **** nata a Crissolo il 25/12/1973, per i diritti di 1/2 di piena proprietà (detto atto non risulta dalla visura catastale storica per immobile allegata alla presente).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Cuneo - Servizio di Pubbl aggiornate al 03/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Saluzzo il 18/03/2011
Reg. gen. 1850 - Reg. part. 270
Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: notaio ROCCA Gianangelo
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 119991
N° raccolta: 14998
Note: La presente iscrizione è stata riportata fedelmente così come iscritta.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cuneo il 27/09/2023

Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5208

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 24/07/2023, rep. n° 2212. Il pignoramento si estende a tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione sia dell'iscrizione che della trascrizione come sopra elencate 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:

- 1 ipoteca volontaria = € 35,00 di tassa ipotecaria;

- 1 pignoramento immobiliare = € 200,00 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo.

Per un ammontante totale approssimativamente determinato in € 270,00. L'importo qui determinato è riferito alle basi imponibili delle formalità tutte all'attualità, evindenziando che, trattandosi di esecuzione immobiliare - ai sensi dell'art. 44 del DPR 26/04/1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente per il comune di Lagnasco, classifica l'immobile in Area Normativa "R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE", con rimando all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla Tavola Normativa n° "A11 - Analisi territorio urbano: centro storico".

L'u.i.u. in esame NON rientra tra i beni culturali vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Le zone R1 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lagnasco, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie richieste e/o rilasciate nel ventennio:

* Pratica edilizia n° 6/2009] Denuncia di Inizio Attività Edilizia assunta al protocollo n° 903 in data 11/03/2009, per opere di ristrutturazione edilizia di unità immobiliare residenziale al piano terra di fabbricato urbano;

* Pratica edilizia n° 5/2011] Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia assunta al protocollo n° 614 in data 18/02/2011, per variante in corso d'opera all'intervento di cui alla P.E. 6/2009;

* Pratica edilizia n° 14/2012] Comunicazione di Attività Edilizia libera assunta al protocollo n° 3194 in data 29/08/2012, per opere di manutenzione straordinaria (rifacimento intonaco parete interno cortile, sostituzione serramento portoncino ingresso e ripristino finestra preesistente);

* Certificato di Agibilità rilasciato in data 04/07/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafico-progettuali allegati alle pratiche edilizie suddette, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terreno (primo fuori terra) di uno stabile di edificazione ante 1900. Detto stabile è posto in linea ed avente due piani fuori terra residenziali oltre sottotetto, con accesso dall'androne in affaccio sulla strada pubblica (Via Roma). L'alloggio presenta accesso diretto dal cortile interno di un edificio a più porzioni ed a diverse u.i.u., è composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, lavanderia e cabina armadi. Non si riscontra la presenza di locali accessori indiretti e/o di spazi scoperti esclusivi. L'u.i.u. in esame si affaccia su strada pubblica (Via Cavour) a nord, altre u.i.u. di proprietà diversa ai fronti est ed ovest, ed al cortile sul fronte sud (facciata di accesso).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 171, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 139.200,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo applicare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile.

La valutazione è svolta considerando la posizione geografica dell'immobile ed il contesto paesaggistico dell'area in esame, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Ufficio tecnico del Comune ove il bene è sito;
- Agenzia del Territorio (quotazioni immobiliari) / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzie immobiliari di zona;
- Studi tecnici / professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T	116,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 139.200,00	100,00%	€ 139.200,00
				Valore di stima:	€ 139.200,00

Valore di stima: € 139.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	15,00	%

Valore finale di stima: € 118.320,00

Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dell'immobile.

Il valore di stima come indicato nel precedente paragrafo tiene conto che i beni in esame vengano venduti a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In attuazione di un criterio di stima prudenziale, anche esaminando il particolare momento di congiuntura economica in corso e perdurante, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore come sopra determinato, considerando - oltre il resto - anche ev. difformità edilizie qualora non riscontrate nella presente relazione e/o ulteriori spese insolute.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle ev. verifiche di sanabilità e/o procedure catastali delle difformità (ove riscontrate) sugli immobili e/o oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove indicate e quantificate), pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giletta Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazioni_anagrafiche e sentenza_separazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - titoli_edilizi
- ✓ N° 3 Altri allegati - titolo_provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione_fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni_ipotecarie (Aggiornamento al 03/02/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ortofoto, PRGC e documentazione_catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE (Attestato Prestazione Energetica)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terreno (primo fuori terra) di uno stabile di edificazione ante 1900. Detto stabile è posto in linea ed avente due piani fuori terra residenziali oltre sottotetto, con accesso dall'androne in affaccio sulla strada pubblica (Via Roma). L'alloggio presenta accesso diretto dal cortile interno di un edificio a più porzioni ed a diverse u.i.u., è composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, lavanderia e cabina armadi. Non si riscontra la presenza di locali accessori indiretti e/o di spazi scoperti esclusivi. L'u.i.u. in esame si affaccia su strada pubblica (Via Cavour) a nord, altre u.i.u. di proprietà diversa ai fronti est ed ovest, ed al cortile sul fronte sud (facciata di accesso).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 171, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente per il comune di Lagnasco, classifica l'immobile in Area Normativa "R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE", con rimando all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alla Tavola Normativa n° "A11 - Analisi territorio urbano: centro storico". L'u.i.u. in esame NON rientra tra i beni culturali vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Le zone R1 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Prezzo base d'asta: € 118.320,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.320,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lagnasco (CN) - Via Roma, 21/b, interno cortile, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 171, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione/conservazione ed in buono stato di idoneità statica, agibile e funzionale all'uso cui è destinato. Per quanto accertato dallo scrivente: _ la costruzione del fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967; _ in ordine all'unità immobiliare in esame risultano avvenuti interventi di ristrutturazione edilizia (nel periodo 2009/2011) e manutenzione straordinaria (nell'anno 2012); _ non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi comunali.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terreno (primo fuori terra) di uno stabile di edificazione ante 1900. Detto stabile è posto in linea ed avente due piani fuori terra residenziali oltre sottotetto, con accesso dall'androne in affaccio sulla strada pubblica (Via Roma). L'alloggio presenta accesso diretto dal cortile interno di un edificio a più porzioni ed a diverse u.i.u., è composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, lavanderia e cabina armadi. Non si riscontra la presenza di locali accessori indiretti e/o di spazi scoperti esclusivi. L'u.i.u. in esame si affaccia su strada pubblica (Via Cavour) a nord, altre u.i.u. di proprietà diversa ai fronti est ed ovest, ed al cortile sul fronte sud (facciata di accesso).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta all'attualità occupato dalla ex moglie dell'esecutato sig.ra **** Omissis **** con le figlie **** Omissis **** di anni 22 e **** Omissis **** di anni 16. In forza della sentenza n° 740/2020 di separazione giudiziale pronunciata in data 02/12/2020 si disponeva l'affido condiviso della figlia minore con collocazione prevalente e residenza anagrafica presso la madre nella casa che costituisce il bene pignorato oggetto della presente perizia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Saluzzo il 18/03/2011
Reg. gen. 1850 - Reg. part. 270
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: notaio ROCCA Gianangelo
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 119991
N° raccolta: 14998
Note: La presente iscrizione è stata riportata fedelmente così come iscritta.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cuneo il 27/09/2023
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5208
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione nascente da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo in data 24/07/2023, rep. n° 2212. Il pignoramento si estende a tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.