

**TRIBUNALE di CUNEO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **91/2023**

**Giudice Dr. Natalia FIORELLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: dott. ing. Roberto TINA*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cuneo al N. 729*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 81*  
*C.F. TNIRRT58H19F811 - P.Iva 02010440044*

*con studio in Racconigi (Cuneo) Via Vittorio Emanuele III° n. 7/A*  
*telefono: 017285217*  
*cellulare: 3356362627*  
*email: studiocepid@gmail.com*

---

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

**Beni in SAVIGLIANO (Cuneo) Via Roma n. 52-54**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Unità immobiliare costituita da appartamento più cantina sito in complesso condominiale, ubicato a Savigliano (Cuneo) in corso Roma n. 52-54.

Proprietà per la quota di 1/2

Composto da:

**1) Unità abitativa disposta su due piani (piano primo e piano secondo o sottotetto), costituito da n. 1 appartamento di tipo civile, avente la seguente distribuzione:**

1.1) al piano primo:

soggiorno, cucina, una camera, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo;  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **81,00** (dato catastale)  
Altezza interna cm 270.

1.2) al piano secondo (sottotetto):

soppalco.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **38,00**  
Altezza interna variabile da cm 125 a cm 250.

1.3) al piano seminterrato:

cantina.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,00**  
Altezza interna cm 280.

Coerenze del fabbricato:

a SUD particella n. 576 del F. 112  
a EST cortile condominiale  
a NORD vano scala condominiale e sub 52 della stessa particella n. 239  
a OVEST corso Roma (traversa).

Coerenze della cantina:

a SUD autorimessa "3"  
a EST altra cantina condominiale  
a NORD corridoio comune  
a OVEST corridoio comune.

Identificati al *catasto fabbricati*:

intestati a:

XXXXXXXXXXXX (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXX (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Proprietà per 1/2

- foglio 112 mappale 239, Subalterno 32, categoria A/2, classe 4, superficie catastale mq 81, composto da vani 5, posto al piano S1-1-2, rendita: € 632,66.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: urbana in centro del capoluogo, adiacente ad asse viario di primaria importanza. L'immobile è facilmente raggiungibile sia pedonalmente, sia in modo veicolare. La zona è dotata di parcheggi pubblici, aree verdi e trasporti pubblici.
- Servizi della zona: presenti pressoché tutti gli essenziali nelle immediate vicinanze.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, anche di pregio  
i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Bra, Fossano.  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alpi Cozie.
- Collegamenti pubblici: strada statale adiacente al capoluogo – Stazione ferroviaria raggiungibile facilmente – Aeroporto a circa 10 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano soggetti a **contratto di locazione**, regolarmente registrato, a partire dal 01/10/2019 al 30/09/2023, rinnovato per i successivi 4 anni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 02/10/2018 ai numeri 6660/799 per € 700.000,00 (settecentomila/00) a favore della XXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 3200/2018 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 23/09/2018.

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 17/01/2020 ai numeri 311/24 per € 160.000,00 (centosessantamila/00) a favore del XXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 1690 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 30/12/2019.

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 17/11/2020 ai numeri 7044/804 per € 160.000,00 (centosessantamila/00) a favore del XXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 1350 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 27/10/2020.

*4.2.2. Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare** gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, trascritto in data 18/09/2023 ai numeri 6262/5035 a favore di XXXXXXXXXXXX., in forza di Atto esecutivo n. 2198/2023 emesso dagli Uffici Giudiziari di Cuneo in data 27/07/2023.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 334,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXXXXXXXXX

Diritto di proprietà per 1/2

proprietario dal 08/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 08/09/1997 rep. n. 70472/4754. Registrato il 15/09/1997 al n. 1262 Serie IV. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5473/4448 in data 10/09/1997.

XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXXXXXXXXX

Diritto di proprietà per 1/2

proprietario dal 08/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 08/09/1997 rep. n. 70472/4754. Registrato il 15/09/1997 al n. 1262 Serie IV. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5473/4448 in data 10/09/1997.

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con sede a Savigliano (CN)

Diritto di proprietà per 1/1

proprietario dal 09/07/1997 al 08/09/1997

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione del fabbricato risale presumibilmente a inizio 1900.

Ne consegue che non è stata rintracciata documentazione edilizia/urbanistica relativa a tale periodo.

La documentazione edilizia/urbanistica rintracciata presso l'UTC di Savigliano è la seguente:

- **Concessione edilizia n. C95/0116**, rilasciata in data 11/05/1995 prot. 1016 per Lavori di Ristrutturazione di fabbricato in corso Roma n. 50, rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXX.
  
- **Concessione edilizia n. C97/0115**, rilasciata in data 29/07/1997 prot. 10687 per Lavori di Ristrutturazione/Variante a conc. Edilizia n. 95/0116 e COM96/266 e COM96/470 a fabbricato in corso Roma n. 50, rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXX.
  
- **Comunicazione di Inizio Lavori**, prot. n. 24074 in data 14/09/1995.
  
- **Autorizzazione di Abitabilità**, n. AB97/0110 in data 25/08/1997 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Unità abitativa di tipo civile (A2) realizzata presumibilmente a inizio 1900, ristrutturata e trasformata con nuova destinazione d'uso negli anni 90 del secolo scorso, disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento, con superficie lorda di circa mq 81, disposto su due piani (piano primo e piano secondo o sottotetto), costituito da n. 1 appartamento in buone condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
- al piano primo:  
soggiorno, cucina, una camera, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo;
  - al piano secondo (sottotetto):  
soppalco avente una superficie lorda complessiva di circa mq 38,00 con altezza variabile da cm 125 a cm 250.
  - al piano seminterrato:  
cantina con superficie lorda complessiva di circa mq 9.00 (altezza cm 280)

L'unità immobiliare, sita in complesso condominiale, è dotata di cortile e giardino condominiale. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Le aree verdi pertinenziali, quelle adibite a giardino e quelle cortilizie, sono in ottimamente curate.

L'accesso carraio e pedonale alla proprietà è consentito tramite traversa di c.so Roma.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente:

approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22.09.1983, successive revisioni:

- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area a prevalente destinazione residenziale - R1.1 - D.U.1, complessi di interesse storico-artistico-ambientale, la cui utilizzazione è normata prioritariamente dagli Art. 10 e Art. 11 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C., con le quantità edificatorie indicate nelle relative tabelle di zona;
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area denominata "Classe II" delle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegate al P.R.G.C.,
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area classificata come fascia "C" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in addensamento storico rilevante di tipo A1, ai sensi della vigente disciplina per gli insediamenti commerciali di cui all'art. 33ter delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.;
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in edifici vincolati da ristrutturazione edilizia interna, il cui intervento è normato dall' art. 8 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.

### **Calcolo delle superfici del fabbricato**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione piano PRIMO	Sup. reale lorda	45,90	1,00	45,90
Abitazione piano SOTTOTETTO	Sup. reale lorda	38,00	0,80	30,04
Abitazione piano PRIMO (balcone)	Sup. reale lorda	8,50	0,50	4,25
Abitazione piano PRIMO (terrazzo)	Sup. reale lorda	20,88	0,50	10,44
CANTINA	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50
<b>Sup. reale lorda fabbricato</b>		<b>mq 122,28</b>		<b>mq 95,13</b>

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

## **Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione:**

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue - materiale: in muratura di pietra e mattoni - condizioni: discrete.
- Strutture verticali:* materiale: muratura di mattoni laterizi - condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solai in latero-cemento, voltini in mattoni in cantina - condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: buone.
- Scale interne:* tipologia: a rampa unica - materiale: lamiera d'acciaio - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone.
- Scale esterne:* tipologia: a rampe parallele con pianerottolo a fazzoletti ortogonali - materiale: latero-cemento - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: soletta in conglomerato cementizio armato - condizioni: discrete.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio verniciato - condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: persiane - materiale protezione: legno - condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: coppi in laterizio con lastra sottocoppo - coibentazione: prevista - condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni laterizi - coibentazione: prevista - rivestimento: intonaco - condizioni: discrete.
- Pavim. Esterna:* materiale: massetti autobloccanti in cls, terra naturale per il giardino - condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: in legno per locali di abitazione, ceramica nel bagno, klinker per balcone e terrazzo - condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: singola anta a battente - materiale: legno massello - accessori: serratura dui sicurezza - condizioni: buone.
- Scale interne:* posizione: a rampa singola nel soggiorno - rivestimento: non presente - condizioni: buone.
- Scale esterne* posizione: interne al fabbricato - rivestimento: in pietra - condizioni: buone



**Impianti:**

- Antenna collettiva:* tipologia: tipo UHF - condizioni: discrete - conformità: da verificare.
- Antifurto:* tipologia: non presente.
- Ascensore:* tipologia: non presente.
- Citofonico:* tipologia: tipo analogico condizioni: discrete - conformità: da verificare.
- Condizionamento:* tipologia: pompa di calore condizioni: discrete.
- Riscaldamento:* tipologia: impianto a caldaia indipendente, radiatori in ghisa a parete-  
alimentazione: gas metano - condizioni: discrete - conformità: da verificare.
- Gas:* tipologia: sottotraccia - alimentazione: gas metano - rete di distribuzione:  
non verificabile - condizioni: discrete - conformità: da verificare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone - conformità: da  
verificare.
- Energia solare:* tipologia: non presente.
- Fognatura:* tipologia: mista - rete di smaltimento: non verificabile - recapito: fognatura  
comunale - ispezionabilità: tramite pozzetti - condizioni: idonee -  
conformità: non verificabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia - alimentazione: da acquedotto comunale - rete di  
distribuzione: tubi in polipropilene - condizioni: buone - conformità: da  
verificare.
- Telefonico:* tipologia: linea fissa presente - conformità: da verificare.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Cuneo,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,  
 Ufficio tecnico di Savigliano,  
 Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

**8.3 Valutazione corpi**

- **Unità abitativa disposta su due piani (piano primo e piano secondo o sottotetto), costituito da n. 1 appartamento di tipo civile.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*                      Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente (mq)</b>	<b>Valore unitario (mq)</b>	<b>Valore complessivo</b>
Abitazione piano PRIMO	45,90	€ 1.600,00	€ 73.440,00
Abitazione piano SOTTOTETTO	30,04	€ 1.600,00	€ 48.064,00
Abitazione piano PRIMO (balcone)	4,25	€ 1.600,00	€ 6.800,00
Abitazione piano PRIMO (terrazzo)	10,44	€ 1.600,00	€ 16.704,00
CANTINA	4,50	€ 1.600,00	€ 7.200,00
<b>Totale fabbricati</b>	<b>95,13</b>		<b>€ 152.208,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 152.208,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 152.208,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 76.104,00</b>

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 11.415,60</b>
Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>-€ 6.088,32</b>
- Riduzione monetaria: arrotondamento	<b>-€ 600,08</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 58.000,00</b>
---	--------------------

**Beni in SAVIGLIANO (Cuneo) Via Roma n. 52-54**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Unità immobiliare costituita da autorimessa, sita in complesso condominiale, ubicato a Savigliano (Cuneo) in corso Roma n. 52-54.

Proprietà per la quota di 1/2

Composto da:

**1. Autorimessa, a doppio posto auto sita al piano seminterrato:**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34,80**

Altezza interna cm 240.

Coerenze dell'autorimessa:

a SUD autorimessa n. 2

a EST area comune di manovra

a NORD muro perimetrale condominiale

a OVEST vano scala condominiale.

Identificati al *catasto fabbricati*:

intestati a:

XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprietà per 1/2

- foglio 112 mappale 239, Subalterno 38, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 32, posto al piano S1, rendita: € 174,77.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: urbana in centro del capoluogo, adiacente ad asse viario di primaria importanza. L'immobile è facilmente raggiungibile sia pedonalmente, sia in modo veicolare. La zona è dotata di parcheggi pubblici, aree verdi e trasporti pubblici.

Servizi della zona: presenti pressoché tutti gli essenziali nelle immediate vicinanze.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

---

Giudice Dr. Natalia FIORELLO

Perito: dott. ing. Roberto TINA

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, anche di pregio

i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Bra, Fossano.

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alpi Cozie.

Collegamenti pubblici: strada statale adiacente al capoluogo – Stazione ferroviaria raggiungibile facilmente – Aeroporto a circa 10 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta soggetto a **contratto di locazione**, regolarmente registrato, a partire dal 01/10/2019 al 30/09/2023, rinnovato per i successivi 4 anni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 02/10/2018 ai numeri 6660/799 per € 700.000,00 (settecentomila/00) a favore della XXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 3200/2018 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 23/09/2018.

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 17/01/2020 ai numeri 311/24 per € 160.000,00 (centosessantamila/00) a favore del XXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 1690 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 30/12/2019.

**Ipoteca giudiziale**, gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, iscritta in data 17/11/2020 ai numeri 7044/804 per € 160.000,00 (centosessantamila/00) a favore del XXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo n. 1350 emesso dal Tribunale di Cuneo in data 27/10/2020.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare** gravante esclusivamente sulla quota di comproprietà pari a 1/2 in carico a XXXXXXXXXXX sui locali in oggetto, trascritto in data 18/09/2023 ai numeri 6262/5035 a favore di XXXXXXXXXXX., in forza di Atto esecutivo n. 2198/2023 emesso dagli Uffici Giudiziari di Cuneo in data 27/07/2023.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà per 1/2

proprietario dal 08/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 08/09/1997 rep. n. 70472/4754. Registrato il 15/09/1997 al n. 1262 Serie IV. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5473/4448 in data 10/09/1997.

XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà per 1/2

proprietario dal 08/09/1997 in forza di atto di compravendita a firma Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 08/09/1997 rep. n. 70472/4754. Registrato il 15/09/1997 al n. 1262 Serie IV. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5473/4448 in data 10/09/1997.

### **6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXXXXXXX

Con sede a Savigliano (CN)

Diritto di proprietà per 1/1

proprietario dal 09/07/1997 al 08/09/1997

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificazione del fabbricato risale presumibilmente a inizio 1900.

Ne consegue che non è stata rintracciata documentazione edilizia/urbanistica relativa a tale periodo.

La documentazione edilizia/urbanistica rintracciata presso l'UTC di Savigliano è la seguente:

---

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

- **Concessione edilizia n. C95/0116**, rilasciata in data 11/05/1995 prot. 1016 per Lavori di Ristrutturazione di fabbricato in corso Roma n. 50, rilasciata a XXXXXXXXXXXX.
- **Concessione edilizia n. C97/0115**, rilasciata in data 29/07/1997 prot. 10687 per Lavori di Ristrutturazione/Variante a conc. Edilizia n. 95/0116 e COM96/266 e COM96/470 a fabbricato in corso Roma n. 50, rilasciata a XXXXXXXXXXXX.
- **Comunicazione di Inizio Lavori**, prot. n. 24074 in data 14/09/1995.
- **Autorizzazione di Abitabilità**, n. AB97/0110 in data 25/08/1997 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Autorimessa, a doppio posto auto, sita al piano seminterrato:  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,80  
Altezza interna cm 240.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22.09.1983, successive revisioni:

- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area a prevalente destinazione residenziale - R1.1 - D.U.1, complessi di interesse storico-artistico-ambientale, la cui utilizzazione è normata prioritariamente dagli Art. 10 e Art. 11 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C., con le quantità edificatorie indicate nelle relative tabelle di zona;
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area denominata "Classe II" delle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, allegate al P.R.G.C.,
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in area classificata come fascia "C" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in addensamento storico rilevante di tipo A1, ai sensi della vigente disciplina per gli insediamenti commerciali di cui all'art. 33ter delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.;
- il mappale n. 239 del Foglio 112 ricade in edifici vincolati da ristrutturazione edilizia interna, il cui intervento è normato dall' art. 8 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.



**Calcolo delle superfici del fabbricato**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA piano SEMINTERRATO	Sup. reale lorda	34,80	1,00	34,80
<b>Sup. reale lorda fabbricato</b>		<b>mq 34,80</b>		<b>mq 34.80</b>

**Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continue - materiale: conglomerato cementizio armato - condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura di conglomerato cementizio armato - condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento - condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana - materiale: c.a.o. - condizioni: buone.
<i>Scale interne:</i>	-
<i>Scale esterne:</i>	tipologia: a rampe inclinata - materiale: c.a.o. - ubicazione: interna - condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	-

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	non presente.
<i>Infissi esterni:</i>	-
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porta basculante automatizzata - materiale: lamiera di acciaio - condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	-
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di cls - rivestimento: intonaco - condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto in cls - condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	-

Giudice Dr. Natalia FIORELLO  
Perito: dott. ing. Roberto TINA

<i>Rivestimento:</i>	-
<i>Portone di ingresso:</i>	-
<i>Scale interne:</i>	-
<i>Scale esterne</i>	-
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	-
<i>Antifurto:</i>	-
<i>Ascensore:</i>	-
<i>Citofonico:</i>	-
<i>Condizionamento:</i>	-
<i>Riscaldamento:</i>	-
<i>Gas:</i>	-
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone - conformità: da verificare.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: non presente.
<i>Fognatura:</i>	-
<i>Idrico:</i>	-
<i>Telefonico:</i>	-

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Cuneo,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,  
 Ufficio tecnico di Savigliano,  
 Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

**8.3 Valutazione corpi**

- **Autorimessa, a doppio posto auto, sita al piano seminterrato.**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*                      Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
AUTORIMESSA piano Seminterrato	34,80	€ 1.000,00	€ 34.800,00
<b>Totale fabbricati</b>	<b>34,80</b>		<b>€ 34.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 34.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 34.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 17.400,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 2.610,00</b>
Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>-€ 1.392,00</b>
- Riduzione monetaria: arrotondamento	<b>-€ 398,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.000,00</b>
---	--------------------

Racconigi, 08 aprile 2024

Il perito:  
dott. ing. Roberto Tina