
TRIBUNALE DI CUNEO
PROCEDURE IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **00068/2023 R.G.**

Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Roberto GRASSERO
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1215
iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo al N. 128 CATEGORIA 2
C.F. GRSRRT78D07H727Y- P.Iva 03031180049
con studio in Saluzzo (Cuneo) CORSO MAZZINI N. 34
telefono: 0175277984
cellulare: 3273804690
fax: 0175232014
e. mail: st.aprilegrassero@gmail.com*





**Beni in Brossasco (CN), Via Roma n. 74
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 100/1000 di fabbricato sito in Brossasco (CN), Via Roma n. 74.
L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede.
Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra, costituito da una struttura in muratura portante con tetto ligneo e manto di copertura in lose.
Il fabbricato è collegato verticalmente da una scala interna.
L'edificio è suddiviso al piano terra da n. 2 locali adibiti a magazzino, al piano primo da n. 2 camere, una cucina, un disimpegno ed un servizio igienico, al piano secondo da un locale soggiorno-cucina, n. 2 camere ed un bagno.
L'immobile è attualmente riscaldato con l'utilizzo di stufe a legna e ventilconvettori puntuali
Il fabbricato si trova attualmente in condizioni mediocri e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze, di circa **mq 301,00**.

CLASSE ENERGETICA: E (Indice prestazione energetica reale = 240,6 kWh/m² anno)

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 30, Particella 519, Subalterno 9**, Categoria A/4, Consistenza 9 vani, Classe 2, Rendita Euro 120,85: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con Foglio 30 Mappale 519, Via Roma, Foglio 30 Mappale 643, Foglio 30 Mappale 628, salvo loro aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | L'edificio si trova nella zona occidentale dal concentrico del comune di Brossasco, zona a destinazione residenziale e commerciale. Si accede al fabbricato da Via Roma, ove è posto l'immobile oggetto di stima.

La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | L'area circostante è principalmente a carattere residenziale e commerciale. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Venasca, Piasco e Sampeyre. |
| Collegamenti pubblici: | Per collegamenti vari o servizi è necessario spostarsi nei centri urbani limitrofi principalmente con mezzi propri. |

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato.



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia a garanzia di Mutuo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a firma del Notaio Massimo Martinelli in data 30/11/2012 Repertorio n. 185841/36161, trascritto a Cuneo (CN) il 13/12/2012 ai nn Registro Generale n. 7905, Registro Particolare n. 848.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 21/06/20232, repertorio n. 1805, trascritto a Cuneo (CN) il 07/07/2023 ai nn. REGISTRO GENERALE N. 4747 - REGISTRO PARTICOLARE N. 3848.

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:*

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, per quanto riguarda l'unità immobiliare si riscontra una difformità nella rappresentazione delle suddivisioni interne dei locali.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Brossasco, con un costo presumibilmente di 3.000,00 Euro.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, si riscontra una difformità nella rappresentazione delle suddivisioni interne dei locali.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOC.FA. presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la quale, compresi i diritti catastali, con un costo presumibilmente di 2.000,00 Euro



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 (lavori centrale termica):	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxx proprietaria dal 07/11/1978 ad oggi in forza di Atto di compravendita, a firma del Notaio TULLIO SILVESTRI di Saluzzo (CN), registrato a Saluzzo (TO) in data 27/11/1978, al n. 2534, Repertorio n. 5896
DONAZIONE Voltura n. 7972.3/1978 in atti dal 10/11/1987

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brossasco non risultano agli atti pratiche edilizie.

Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 100/1000 di fabbricato sito in Brossasco (CN), Via Roma n. 74.
L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede.
Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra, costituito da una struttura in muratura portante con tetto ligneo e manto di copertura in lose.
Il fabbricato è collegato verticalmente da una scala interna.
L'edificio è suddiviso al piano terra da n. 2 locali adibiti a magazzino, al piano primo da n. 2 camere, una cucina, un disimpegno ed un servizio igienico, al piano secondo da un locale soggiorno-cucina, n. 2 camere ed un bagno.
L'immobile è attualmente riscaldato con l'utilizzo di stufe a legna e ventilconvettori puntuali
Il fabbricato si trova attualmente in condizioni mediocri e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 30, Particella 519, Subalterno 9**, Categoria A/4, Consistenza 9 vani, Classe 2, Rendita Euro 120,85: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **CN5 Area Residenziale di Nuovo Impianto**



Calcolo della superficie commerciale (o superficie lorda equivalente):

Destinazione	Parametro	Valore
Piano terra Locali destinati a magazzino	Sup. reale lorda	mq 94,50
Piano primo Locali destinati ad abitazione	Sup. reale lorda	mq 100,50
Piano secondo Locali destinati ad abitazione	Sup. reale lorda	mq 106,50
		mq 301,50
		arr. mq 301,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: mediocri.
Solai: tipologia: elementi verticali e soletta mista, condizioni: mediocri.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: mediocri.
Scale: tipologia: interna, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno, vetri singoli, condizioni: mediocri.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia: 220V, condizioni: mediocri.
Fognatura: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: mediocri.
Termico: tipologia: stufe a legna e ventilconvettori puntuali, condizioni: mediocri.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.



Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Metodo Sintetico-Comparativo" il quale si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con dei coefficienti di merito relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni intrinseche, estrinseche, di mercato e di stato manutentivo complessivo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Saluzzo (CN) - Sede staccata del N.C.E.U. di Cuneo
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN)
Comune di Brossasco (CN) – Ufficio Tecnico
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato (per uso abitazione e pertinenze)

Stima sintetica a vista del corpo intero:

Nella determinazione del valore a corpo dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene, che in questo caso sono andate a decrementarne il valore di mercato.

- Valore corpo:	€ 180.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 180.000,00

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:	€ 27.000,00
Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.000,00
--	--------------



9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo, considerata la posizione del fabbricato, lo stato di manutenzione dello stesso. Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è parecchio influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali contribuiscono ancora a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.

Saluzzo, li 31 ottobre 2023

Il Perito
Arch. Roberto GRASSERO



Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO



**Beni in Brossasco (CN), Via Roma n. 74
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 100/1000 di fabbricato sito in Brossasco (CN), Via Roma n. 74.
L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede.
Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa.
Il locale sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva di circa **mq 28,50**.

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 30, Particella 643, Subalterno 1**, Categoria C/6, Consistenza 23 mq, Classe 1, Rendita Euro 45,14: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con Foglio 30 Mappale 519, Via Roma, Foglio 30 Mappale 642, Foglio 30 Mappale 628, salvo loro aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	L'edificio si trova nella zona occidentale dal concentrico del comune di Brossasco, zona a destinazione residenziale e commerciale. Si accede al fabbricato da Via Roma, ove è posto l'immobile oggetto di stima. La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	L'area circostante è principalmente a carattere residenziale e commerciale. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Venasca, Piasco e Sampeyre.
Collegamenti pubblici:	Per collegamenti vari o servizi è necessario spostarsi nei centri urbani limitrofi principalmente con mezzi propri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brossasco risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 14/2003 del 02/07/2003;**
Presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxx, per lavori di realizzazione autorimesse in Via Roma.

Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 100/1000 di fabbricato sito in Brossasco (CN), Via Roma n. 74.
L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede.
Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa.
Il locale sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva di circa **mq 28,50**.

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

Foglio 30, Particella 643, Subalterno 1, Categoria C/6, Consistenza 23 mq, Classe 1, Rendita Euro 45,14: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **CN5 Area Residenziale di Nuovo Impianto**

Calcolo della superficie commerciale (o superficie lorda equivalente):

Destinazione	Parametro	Valore
Piano terra		
Locali destinati ad autorimessa	Sup. reale lorda	mq 28,50
		mq 28,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: elementi verticali e soletta mista, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.



Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Metodo Sintetico-Comparativo" il quale si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con dei coefficienti di merito relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni intrinseche, estrinseche, di mercato e di stato manutentivo complessivo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Saluzzo (CN) - Sede staccata del N.C.E.U. di Cuneo
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN)
Comune di Brossasco (CN) – Ufficio Tecnico
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato (per uso abitazione e pertinenze)

Stima sintetica a vista del corpo intero:

Nella determinazione del valore a corpo dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene, che in questo caso sono andate a decrementarne il valore di mercato.

- Valore corpo:	€ 13.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.000,00

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:	€ 1.950,00
Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.050,00
--	--------------------



9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo, considerata la posizione del fabbricato, lo stato di manutenzione dello stesso. Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è parecchio influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali contribuiscono ancora a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.

Saluzzo, li 31 ottobre 2023

Il Perito
Arch. Roberto GRASSERO



Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO

