
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelazza Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.
promossa da

Condominio "**"**

Codice fiscale: ***

contro

*** ***

Nata ad *** il **/**/****

Codice fiscale: ***

SOMMARIO

Incarico	3
Elenco beni	4
Lotto Unico	5
Premessa	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto Unico	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 13/05/2024, il sottoscritto Geom. Pelazza Francesco, con studio tecnico a Saluzzo in Piazza Cavour 16 (c/o Studio Tecnico Bravo&Giletta) / *email* info@geopelazza.it / *PEC* francesco.pelazza@geopec.it / *Tel.* +39 388 927 62 62, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ELENCO BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, int.5 piano S1
(Coord. Geografiche: Lat.:44.759510, Long.:7.244767)

LOTTO UNICO

PREMESSA

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, interno 5, piano S1

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento ubicato nel comune di Bagnolo Piemonte (CN) nella frazione di Montoso in Via Roc Del Duc n.31.

Comune di confine tra la provincia di Cuneo e quella di Torino, Bagnolo Piemonte comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina, immediatamente ai piedi dei rilievi montuosi, quali per esempio Punta Ostanetta (2375 m s.l.m.) e il monte Frioland (2720 m s.l.m.).

Una delle attività economiche più importanti, oltre all'agricoltura, è sicuramente la presenza di numerose cave per l'estrazione di una pietra da costruzione conosciuta come "Pietra di Luserna".

Nel centro cittadino sono presenti i tutti i servizi principali alla persona quali negozi al dettaglio (alimentari, panetteria, tabaccheria, botteghe, ecc...), negozi della grande distribuzione (supermercati, elettrodomestici, ecc...), scuola d'Infanzia, scuola Primaria e Secondaria, posta, istituti di credito, municipio, studi medici, farmacie, stazione dei Carabinieri, luoghi di culto, locali di svago (bar, trattorie, ristoranti, impianti sportivi), trasporto pubblico (autobus).

Bagnolo P.te dista a circa 60,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 55,0km dal capoluogo di Regione Torino, a circa 17,0km da Pinerolo (TO) e circa 25,0km da Saluzzo (CN).

DESCRIZIONE

Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un alloggio, situato nella frazione di Montoso del Comune di Bagnolo P.te in Via Roc Del Duc n.31, in zona montana (1276 mt s.l.m.) a prevalente destinazione residenziale in contesto agroforestale distante circa 11,0km dal centro cittadino.

L'appartamento in oggetto si trova al piano seminterrato di un piccolo condominio residenziale (di tre piani fuori terra ed un seminterrato) denominato "****", edificato su terreno acclive con prospetto principale verso il comune di Barge e la pianura saluzzese.

Il fabbricato, con accesso pedonale al piano primo dalla strada "Via Roc Del Duc" al civico 31, è collegato internamente da scala comune che dà accesso a tutti e sei gli alloggi facenti parte del condominio.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da zona giorno (con uscita sul prospetto principale nel cortile comune), camera da letto, bagno e disimpegno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/06/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

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 (Lotto Unico) appartiene ai seguenti esecutati:

- *** ** (Proprietà 1/1)
nata ad ***(MI) il **/**/****
Codice fiscale: ***
Residente in ***

L'immobile (Lotto Unico) viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *** ** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella catastale 322 del foglio 8 (su cui insiste il Condominio "Residenza ***" di cui fa parte il Lotto Unico) confina con:

- ❖ *Nord:* strada comunale "Via Roc Del Duc"
- ❖ *Est:* terreno agricolo a bosco/incolto di altra proprietà (particella 315)
- ❖ *Sud:* lotto edificato di altra proprietà (particella 318)
- ❖ *Ovest:* terreno agricolo a bosco/incolto di altra proprietà (particella 436) ed aree pertinenziali di fabbricati residenziali di altra proprietà (particella 631)

Nel dettaglio, l'appartamento in oggetto (ubicato al piano seminterrato del Condominio "****") confina con alloggio di altra proprietà (subalterno 10), parti condominiali quali vano scala e disimpegno (subalterno 1), cantine di altra proprietà (subalterni 5 e 6), cortile comune (subalterno 1) su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,80 mq	47,90 mq	1,00	47,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				47,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,90 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Con accesso dal vano scala condominiale, l'unità immobiliare in oggetto è composta da zona giorno, disimpegno, camera da letto e bagno.

L'appartamento ha accesso diretto all'area esterna (cortile/giardino) di proprietà ed uso condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1988 al 13/12/1991	*** **nato a *** (** il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 322, Sub. 9 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 0,15 Piano S1
Dal 13/12/1991 al 17/05/1996	*** **nato a *** (** il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 322, Sub. 9 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 86,51 Piano S1
Dal 17/05/1996 al 29/11/2004	*** **nato a *** (** il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 322, Sub. 9 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 86,51 Piano S1
Dal 29/11/2004 al 09/09/2024	*** ** nata a ***(MI) il **/**/**** [cf:***], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 322, Sub. 9 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 2,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 86,51 Piano S1

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 13/12/1991 (in atti dal 13/08/2004), l'appartamento (Bene n.1) è stato frazionato per scorporo della cantina originariamente abbinata [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0231372/1991].

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	322	9		A/3	U	2,5	50 mq	86,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti (Catasto Fabbricati).

STATO CONSERVATIVO

Il Condominio "****" di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è un fabbricato edificato a metà degli anni '70 con ultima manutenzione straordinaria della copertura, dei parapetti e di finiture esterne nell'anno 2004. Oggi il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna ed interna nelle parti comuni.

Nel dettaglio l'appartamento in oggetto, alla data del sopralluogo, si trova in scarse condizioni di manutenzione dovute, soprattutto, al fatto che l'unità immobiliare risulta inutilizzata ed abbandonata da molti anni.

Il mancato utilizzo per un lungo periodo, associato ad una assenza di manutenzione ordinaria della u.i.u., ha creato danni al sistema di distribuzione del riscaldamento (tubazioni e radiatori) rovinando anche, in alcuni punti, la pavimentazione interna.

Pertanto, l'appartamento necessita almeno di una manutenzione straordinaria completa (pulizia e sgombero/rifacimento impiantistiche/rifacimento pavimentazioni/ecc).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento) fa parte del Condominio "****" ed ha in comune con le restanti unità immobiliari l'area scoperta esterna, l'ingresso pedonale, le scale condominiali e centrale termica, il tutto censito a Catasto Fabbricati con il subalterno 1 (della particella 322 foglio 8 di Bagnolo Piemonte) come "B.C.N.C./Bene Comune Non Censibile".

Si rimanda comunque al regolamento di condominio dell'edificio (rogito del 19/12/1991-Notaio Picca Domenico rep.33129- registrato a Torino il 08/01/1992 al n.1285) compreso nell'allegato n.5 dell'elaborato peritale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da un'approfondita verifica effettuata presso l'Agenzia Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Saluzzo non si rilevano particolari servitù e/o altri gravami sull'unità immobiliare in oggetto (Lotto Unico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Anno costruzione/ristrutturazione: il Condominio “***” è stato edificato a metà degli anni '70 con manutenzione straordinaria della copertura nel 2004;
- Esposizione costruzione: l'immobile è libero su 4 lati;
- Altezza utile interna u.i.u.: altezza della zona giorno 230cm, altezza degli altri locali abitativi è di 250cm;
- Fondazioni: cemento armato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: cemento armato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: misto latero-cemento (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto: misto latero-cemento (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Copertura: manto di copertura in guaina bituminosa (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Scala condominiale: scala condominiale in c.a. rivestita in travertino (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: doppia muratura in mattoni forati a cassa vuota (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: muratura in mattoni forati (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Finiture interne u.i.u.: tutte le pareti dei locali (escluso bagno) sono rivestite di boiserie (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Pavimentazione interna: pavimento in gres porcellanato (qualità:**discreta** / manutenzione:**pessima**);
- Infissi esterni: metallo con vetro singolo (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Impianto termico, idrosanitario: impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con caldaia a gasolio (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) con termosifoni (qualità:**discreta** / manutenzione:**pessima**), produzione acqua calda sanitaria centralizzata condominiale (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Approvvigionamento idrico: acqua potabile derivante da allaccio acquedotto comunale (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto (Lotto Unico/appartamento), alla data del sopralluogo 04/06/2024, risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1988 al 17/05/1996	*** **nato a *** (**) il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1	SENTENZA GIUDIZIARIA			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Tribunale Di Torino	21/03/1988	11945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
	Torino	29/06/1988	6537		
Dal 17/05/1996 al 29/11/2004	*** **nato a *** (**) il **/**/****[cf:***], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Lorenzo Natale	17/05/1996	42691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	08/06/1996	3767	2946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino	04/06/1996	14672		
Dal 29/11/2004 al 09/09/2024	*** ** nata a ***(MI) il **/**/**** [cf:***], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ocelli Alberto	29/11/2004	55355	28553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	22/12/2004	9599	7067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 29/11/2004, con rogito Notaio Alberto Ocelli-rep.55354 (trascritto a Saluzzo il 20/12/2004 ai nn.9474/6970), è stato rettificato l'atto del 17/05/1996 per esatta indicazione dei dati catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 22/12/2015
Reg. gen. 7673 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di Condominio "Residenza ***"
Contro *** **

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.860,18
Rogante: Giudice Di Pace Di Saluzzo
Data: 19/09/2012
N° repertorio: 295/2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 22/12/2015
Reg. gen. 7672 - Reg. part. 890
Quota: 1/1
Importo: € 3.000,00
A favore di Condominio "Residenza ***"
Contro *** **

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.488,68
Rogante: Giudice Di Pace Di Saluzzo
Data: 13/03/2014
N° repertorio: 79/2014

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 08/02/2013
Reg. gen. 1056 - Reg. part. 803
Quota: 1/1
A favore di Condominio "Residenza ***"
Contro *** **

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 03/04/2024
Reg. gen. 2300 - Reg. part. 1899
Quota: 1/1
A favore di Condominio "Residenza ***"
Contro *** **

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento trascritto il 08/02/2013 a favore di Condominio "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 294,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 22/12/2015 a favore di Condominio "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di €200,00 di imposta ipotecaria);
- € 294,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 22/12/2015 a favore di Condominio "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di €200,00 di imposta ipotecaria);
- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento trascritto il 03/04/2024 a favore di Condominio "****" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);

NORMATIVA URBANISTICA

La revisione n.1 del Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Bagnolo Piemonte è stata approvata con D.G.R. n.9-4901 del 28/12/2001 (pubblicata sul B.U.R. n.3 del 17/01/2002).

La particella catastale 322 (su cui insiste il Condominio "****" di cui fa parte il Lotto Unico) risulta inserita nell'area normativa "CIE - Aree a capacità insediativa esaurita".

Tale area è regolamentata dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico (Urbanistica/Sportello Unico Edilizia) del Comune di Bagnolo Piemonte, relativamente al Condominio "****", di cui fa parte il Bene n.1 (appartamento), risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- a) Licenza Edilizia n.313/1972 del 04/04/1972 per la costruzione di una casetta alpestre, uso civile abitazione;
- b) Licenza Di Costruzione n.165-313/1974 del 10/05/1974 per volturazione Licenza Edilizia n.313/1972;
- c) Nulla-Osta n.881/1977 del 15/02/1977 per variante a Licenza Di Costruzione n.165-313/1974;
- d) Concessione In Sanatoria/Condomo Edilizio n.9/1995 del 02/06/1995 per regolarizzazione opere difformi da Licenza Di Costruzione n.165-313/1974. In data 17/04/1996 è stato rilasciato Certificato di Agibilità;
- e) Denuncia Inizio Attività prot.8884 del 28/05/2004 - DIA n.54/04 per rifacimento del manto di copertura del condominio;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile A.P.E. per il Lotto Unico**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti delle pratiche edilizie autorizzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

- **Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00**
- **Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.145,00**

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:

LOTTO UNICO

- **Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, int.5, piano S1**

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento ubicato nel comune di Bagnolo Piemonte (CN) nella frazione di Montoso in Via Roc Del Duc n.31. Comune di confine tra la provincia di Cuneo e quella di Torino, Bagnolo Piemonte comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina, immediatamente ai piedi dei rilievi montuosi, quali per esempio Punta Ostanetta (2375 m s.l.m.) e il monte Frioland (2720 m s.l.m.). Una delle attività economiche più importanti, oltre all'agricoltura, è sicuramente la presenza di numerose cave per l'estrazione di una pietra da costruzione conosciuta come "Pietra di Luserna". Nel centro cittadino sono presenti i tutti i servizi principali alla persona quali negozi al dettaglio (alimentari, panetteria, tabaccheria, botteghe, ecc...), negozi della grande distribuzione (supermercati, elettrodomestici, ecc...), scuola d'Infanzia, scuola Primaria e Secondaria, posta, istituti di credito, municipio, studi medici, farmacie, stazione dei Carabinieri, luoghi di culto, locali di svago (bar, trattorie, ristoranti, impianti sportivi), trasporto pubblico (autobus). Bagnolo P.te dista a circa 60,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 55,0km dal capoluogo di Regione Torino, a circa 17,0km da Pinerolo (TO) e circa 25,0km da Saluzzo (CN). Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un alloggio, situato nella frazione di Montoso del Comune di Bagnolo P.te in Via Roc Del Duc n.31, in zona montana (1276 mt s.l.m.) a prevalente destinazione residenziale in contesto agroforestale distante circa 11,0km dal centro cittadino. L'appartamento in oggetto si trova al piano seminterrato di un piccolo condominio residenziale (di tre piani fuori terra ed un seminterrato) denominato "****", edificato su terreno acclive con prospetto principale verso il comune di Barge e la pianura saluzzese. Il fabbricato, con accesso pedonale al piano primo dalla strada "Via Roc Del Duc" al civico 31, è collegato internamente da scala comune che dà accesso a tutti e sei gli alloggi facenti parte del condominio. L'unità immobiliare in oggetto è composta da zona giorno (con uscita sul prospetto principale nel cortile comune), camera da letto, bagno e disimpegno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di BAGNOLO P.te Fg. 8 Part. 322 Sub. 9 Cat. A/3 (Bene n.1)

Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.357,50

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni 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 degli immobili.

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;
- Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate / Consultazione valori immobiliari dichiarati;
- Agenzie immobiliari di zona;
- Studi tecnici/professionali di zona;
- Ufficio tecnico del comune di Bagnolo Piemonte;

Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 425€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, interno 5, piano S1	47,90 mq	425,00 €/mq	€ 20.357,50	100,00%	€ 20.357,50
Valore di stima:					€ 20.357,50

Valore di stima: € 20.357,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 14.250,25 arrotondato a € 14.000,00

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 l'unità immobiliare in esame venga venduta 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 determinato considerando tra l'altro lo stato di fatto/uso dell'unità immobiliare e lo stato di manutenzione.

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 09/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pelazza Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO n.1: Documentazione catastale**
- ✓ **ALLEGATO n.2: Documentazione fotografica**
- ✓ **ALLEGATO n.3: Provenienze**
- ✓ **ALLEGATO n.4: Titoli edilizi**
- ✓ **ALLEGATO n.5: Documentazione Condominio “***”**
- ✓ **ALLEGATO n.6: Attestato di Prestazione Energetica APE**
- ✓ **ALLEGATO n.7: Ispezione ipotecaria aggiornata al 09/09/2024**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, int.5, piano S1**

Il lotto in oggetto è formato da un appartamento ubicato nel comune di Bagnolo Piemonte (CN) nella frazione di Montoso in Via Roc Del Duc n.31. Comune di confine tra la provincia di Cuneo e quella di Torino, Bagnolo Piemonte comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina, immediatamente ai piedi dei rilievi montuosi, quali per esempio Punta Ostanetta (2375 m s.l.m.) e il monte Frioland (2720 m s.l.m.). Una delle attività economiche più importanti, oltre all'agricoltura, è sicuramente la presenza di numerose cave per l'estrazione di una pietra da costruzione conosciuta come "Pietra di Luserna". Nel centro cittadino sono presenti i tutti i servizi principali alla persona quali negozi al dettaglio (alimentari, panetteria, tabaccheria, botteghe, ecc...), negozi della grande distribuzione (supermercati, elettrodomestici, ecc...), scuola d'Infanzia, scuola Primaria e Secondaria, posta, istituti di credito, municipio, studi medici, farmacie, stazione dei Carabinieri, luoghi di culto, locali di svago (bar, trattorie, ristoranti, impianti sportivi), trasporto pubblico (autobus). Bagnolo P.te dista a circa 60,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 55,0km dal capoluogo di Regione Torino, a circa 17,0km da Pinerolo (TO) e circa 25,0km da Saluzzo (CN). Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un alloggio, situato nella frazione di Montoso del Comune di Bagnolo P.te in Via Roc Del Duc n.31, in zona montana (1276 mt s.l.m.) a prevalente destinazione residenziale in contesto agroforestale distante circa 11,0km dal centro cittadino. L'appartamento in oggetto si trova al piano seminterrato di un piccolo condominio residenziale (di tre piani fuori terra ed un seminterrato) denominato "****", edificato su terreno acclive con prospetto principale verso il comune di Barge e la pianura saluzzese. Il fabbricato, con accesso pedonale al piano primo dalla strada "Via Roc Del Duc" al civico 31, è collegato internamente da scala comune che dà accesso a tutti e sei gli alloggi facenti parte del condominio. L'unità immobiliare in oggetto è composta da zona giorno (con uscita sul prospetto principale nel cortile comune), camera da letto, bagno e disimpegno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di BAGNOLO P.te	Fg. 8	Part. 322	Sub. 9	Cat. A/3	(Bene n.1)
------------------------	-------	-----------	--------	----------	------------

Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Destinazione urbanistica: La revisione n.1 del Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Bagnolo Piemonte è stata approvata con D.G.R. n.9-4901 del 28/12/2001 (pubblicata sul B.U.R. n.3 del 17/01/2002). La particella catastale 322 (su cui insiste il Condominio "****" di cui fa parte il Bene n.1) risulta inserita nell'area normativa "CIE - Aree a capacità insediativa esaurita". Tale area è regolamentata dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 14.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene n° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - Località Montoso, Via Roc Del Duc n.31, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> Bagnolo P.te Fg. 8, Part. 322, Sub. 9, Categoria A/3	Superficie	47,90 mq
Stato conservativo:	Il Condominio "****" di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è un fabbricato edificato a metà degli anni '70 con ultima manutenzione straordinaria della copertura, dei parapetti e di finiture esterne nell'anno 2004. Oggi il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione esterna e interna nelle parti comuni. Nel dettaglio l'appartamento in oggetto, alla data del sopralluogo, si trova in scarse condizioni di manutenzione dovute, soprattutto, al fatto che l'unità immobiliare risulta inutilizzata ed abbandonata da molti anni. Il mancato utilizzo per un lungo periodo, associato ad una assenza di manutenzione ordinaria della u.i.u., ha creato danni al sistema di distribuzione del riscaldamento (tubazioni e radiatori) rovinando anche, in alcuni punti, la pavimentazione interna. Pertanto, l'appartamento necessita almeno di una manutenzione straordinaria completa (pulizia e sgombero/rifacimento impiantistiche/rifacimento pavimentazioni/ecc).		
Descrizione:	Il lotto in oggetto è formato da un appartamento ubicato nel comune di Bagnolo Piemonte (CN) nella frazione di Montoso in Via Roc Del Duc n.31. Comune di confine tra la provincia di Cuneo e quella di Torino, Bagnolo Piemonte comprende una zona pianeggiante nella quale sorge il capoluogo, e una zona prealpina, immediatamente ai piedi dei rilievi montuosi, quali per esempio Punta Ostanetta (2375 m s.l.m.) e il monte Frioland (2720 m s.l.m.). Una delle attività economiche più importanti, oltre all'agricoltura, è sicuramente la presenza di numerose cave per l'estrazione di una pietra da costruzione conosciuta come "Pietra di Luserna". Nel centro cittadino sono presenti tutti i servizi principali alla persona quali negozi al dettaglio (alimentari, panetteria, tabaccheria, botteghe, ecc...), negozi della grande distribuzione (supermercati, elettrodomestici, ecc...), scuola d'infanzia, scuola Primaria e Secondaria, posta, istituti di credito, municipio, studi medici, farmacie, stazione dei Carabinieri, luoghi di culto, locali di svago (bar, trattorie, ristoranti, impianti sportivi), trasporto pubblico (autobus). Bagnolo P.te dista a circa 60,0km dal capoluogo di Provincia Cuneo, a circa 55,0km dal capoluogo di Regione Torino, a circa 17,0km da Pinerolo (TO) e circa 25,0km da Saluzzo (CN). Piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di un alloggio, situato nella frazione di Montoso del Comune di Bagnolo P.te in Via Roc Del Duc n.31, in zona montana (1276 mt s.l.m.) a prevalente destinazione residenziale in contesto agroforestale distante circa 11,0km dal centro cittadino. L'appartamento in oggetto si trova al piano seminterrato di un piccolo condominio residenziale (di tre piani fuori terra ed un seminterrato) denominato "****", edificato su terreno acclive con prospetto principale verso il comune di Barge e la pianura saluzzese. Il fabbricato, con accesso pedonale al piano primo dalla strada "Via Roc Del Duc" al civico 31, è collegato internamente da scala comune che dà accesso a tutti e sei gli alloggi facenti parte del condominio. L'unità immobiliare in oggetto è composta da zona giorno (con uscita sul prospetto principale nel cortile comune), camera da letto, bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto (Lotto Unico/appartamento), alla data del sopralluogo 04/06/2024, risulta libero.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/12/2015

Reg. gen. 7673 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di Condominio "Residenza ***"

Contro *** **

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.860,18

Rogante: Giudice Di Pace Di Saluzzo

Data: 19/09/2012

N° repertorio: 295/2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/12/2015

Reg. gen. 7672 - Reg. part. 890

Quota: 1/1

Importo: € 3.000,00

A favore di Condominio "Residenza ***"

Contro *** **

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.488,68

Rogante: Giudice Di Pace Di Saluzzo

Data: 13/03/2014

N° repertorio: 79/2014

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 08/02/2013

Reg. gen. 1056 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

A favore di Condominio "Residenza ***"

Contro *** **

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 03/04/2024

Reg. gen. 2300 - Reg. part. 1899

Quota: 1/1

A favore di Condominio "Residenza ***"

Contro *** **

Formalità a carico della procedura