

TRIBUNALE DI CUNEO

G.E. Dott. Dott. Paola Elefante

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 79/2025 Reg. gen.

Promossa da

[REDAZIONE]

Contro

[REDAZIONE]

PREMESSO

- Che all'udienza del 10/07/2025 la sottoscritta Geom. Borello Manuela, con studio in Racconigi Via Cristoforo Colombo n.10, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio alla ESECUZIONE IMMOBILIARE indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;

3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

• Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

• I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni,;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;
 - La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

5. provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:

- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in... via ... piano ... vani, sup. comm., ecc.)
- ❖ Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
- ❖ Coerenze;
- ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
- ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),
- ❖ Situazione urbanistica;
- ❖ Stato di possesso;
- ❖ Valore di stima.

6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;
7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.**
9. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;
10. Predisponga su richiesta del delegato e/o del giudice le note di trascrizione e cancellazione e le domande di voltura

Il CTU insieme al custode dei beni pignorati IFIR-IVG, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 19/09/2025 alle ore 09.30 presso l'immobile esecutato, previo avviso tramite mail del 04/09/2025.

Il giorno 19/09/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ove erano presenti Il sig. [REDACTED] su incarico degli esecutati proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione e il custode.

RIPOSTA AL QUESITO

Il CTU ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., come da checklist seguente:

- 1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: VERIFICATA
- 2) Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: VERIFICATA
- 3) Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale: i sig. [REDACTED] risultano CELIBI.
- 4) Verifica della sussistenza di una comunione volontaria. se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale; non esistete comunione volontaria
- 5) Verifica stato occupazione immobile: l'immobile non è occupato
 - a) occupato dall'esecutato: l'immobile non è occupato dagli esecutati
 - b) occupato con titolo opponibile alla procedura? Non esiste titolo opponibile alla procedura
 - c) se opponibile: non presente
 - d) canone: non presente
- 6) Vi sono beni considerabili come res derelictae? NO

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

- L'immobile da esecutare, come da visura catastale del 18/09/2025, risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Revello (CN), Via Carlo Forastelli n. 11

Catasto fabbricati:

- (A) foglio 25 mappale 1341 subalterno 49 categoria A/3 classe U consistenza 4 vani rendita catastale 228,28 piano 1

Intestato a:

(B) foglio 25 mappale 1341 subalterno 19 categoria C/6 classe 2 consistenza 29 mq rendita catastale 142,28 piano S1

Intestato a:

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO LOTTO UNICO

foglio	mappale	subalterno	categoria	rendita	ubicazione
25	1341	49	A/3	228,28	Via Carlo Forastelli n. 11
25	1341	12	C/6	142,28	Via Carlo Forastelli n. 11

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento residenziale, e autorimessa siti in zona semi-centrale rispetto al Comune di Revello, ove sono presenti altri edifici residenziali uni e bifamiliari e piccoli condomini. Il compendio fa parte del maggiore fabbricato condominiale a tre piani fuori terra. L'appartamento pignorato si trova al piano primo (secondo fuori terra), l'autorimessa si trova al primo piano interrato. L'appartamento è suddiviso in ingresso, cucina e soggiorno in unico ambiente, due camere, un bagno e un disimpegno, oltre a due balconi uno prospettante a est su corte con accesso dal soggiorno e uno prospettante a sud su corte con accesso dalle camere. L'autorimessa al piano interrato con pianta rettangolare.

La struttura portante del maggiore fabbricato è stata realizzata in c.a, e la copertura è stata realizzata in c.a. con manto di copertura in tegole, le tramezzature interne ed i tamponamenti esterni sono in muratura. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti. I serramenti interni ed esterni sono in pvc con persiane. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, l'acqua calda sanitaria tramite stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento, è presente l'impianto di solare termico coadiuvante la caldaia presente. Il condominio è dotato di ascensore comune.

L'immobile confina a nord con il sub 66 (altra proprietà) a est con vuoto su cortile condominiale, a sud con vuoto su cortile condominiale altro appartamento, a ovest con il sub 48 (altra proprietà).

Il fabbricato è situato come detto in contenuto condominiale.

TITOLI EDILIZI E DIFFORMITA' EDILIZIA:

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire 48/2009 e successiva variante del 16/03/2010 costruzione fabbricato condominiale;
- DIA 06/04/2011 protocollo 2610 per modifiche altezza e sottotetti;

- Permesso di Costruire in sanatoria 1/2013 del 17/04/2013 costruzione fabbricato condominiale in sanatoria;
- Permesso di costruire 14/2013 recupero sottotetto ai fini abitativi;
- Scia 2013/21-SC del 16/05/2013 variante;
- Scia 43-SC/2016 del 22/07/2016 opere di urbanizzazione in variante p.c.2009/48 (realizzazione marciapiede, accesso carraio, posizionamento parcheggi e pali i.p. e sistemazione area uso pubblico;
- Scia 61-RE/2024 del 23/04/2024 fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, accertamento di conformità per opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi

Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Revello, e in seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, ed in seguito al rilievo del fabbricato, si evince che la situazione esistente è conforme alle pratiche edilizie rilasciate in particolare alla SCIA 2013/21-sc del 16/05/2013.

NB. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, 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- lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo financo 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, manifestare 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, 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 peritale.

STATO DI POSSESSO

L'immobile come correttamente indicato dal pignoramento è di proprietà dei [REDACTED] per la quota di 1/1 Usufrutto in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/1 Nuda proprietà

Attualmente l'immobile non è occupato

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE.

Il bene in oggetto risulta gravati dalle seguenti formalità:

- Trascrizione contro del 14/12/2009 registro generale 8981 registro particolare 6706 atto tra vivi – convenzione edilizia;

- Trascrizione contro del 18/09/2015 registro generale 5476 registro particolare 4409 domanda giudiziale;
Cancellazione a carico della procedura
- Iscrizione contro del 06/12/2016 registro generale 8136 registro particolare 1021 ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo;
Cancellazione a carico della procedura;
- Trascrizione del 16/10/2019 registro generale 7403 registro particolare 5576 donazione della nuda proprietà da parte di Crosetti Bruno a Crosetti Didier;
- Iscrizione contro del 11/11/2021 registro generale 8862 registro particolare 951 ipoteca conc. Amministrativa / riscossione;
Cancellazione a carico della procedura;
- Iscrizione contro del 11/11/2021 registro generale 8863 registro particolare 952 ipoteca conc. Amministrativa / riscossione;
Cancellazione a carico della procedura;
- Trascrizione contro del 26/06/2025 registro generale 4726 registro particolare 3822 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
Cancellazione a carico della procedura

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Dall'analisi della documentazione urbanistica non è emersa la presenza di vincoli urbanistici e cessioni di cubatura.

Dalla consultazione del PRGC del Comune di Revello l'immobile risulta essere inserito per il 100% in R5 - 1/R5.1.1 - aree di completamento normata dall'art 19 e dall'art. 38 del PRGC (che si allegano alla presente)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

Non sono state rilevate convenzioni matrimoniali

SITUAZIONE CATASTALE

Il certificato catastale risulta correttamente intestato all'esecutato ed inoltre il fabbricato risulta essere accatastato.

La situazione catastale risulta conforme a quanto rilevato al sopralluogo.

ALTRE INFORMAZIONI

L'appartamento così come la cantina e il solaio, fanno parte del condominio Bisalta, l'amministratore condominiale ha trasmesso le seguenti informazioni:

- l'importo delle spese condominiali annue di cui al preventivo dell'esercizio 2025 (01.01.25-31.12.25) ammonta ad euro 611,77, salvo conguaglio a fine esercizio;

- Le suddette spese non sono state al momento versate, oltre al saldo passivo dell'esercizio 2024 di euro 473,97
- data di oggi risulta un debito di Euro 1.085,74

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega il certificato APE scaricato dal sito regionale SIPEE.

Superficie appartamento	Netta 61,89 mq Lorda 77,33 mq
Balcone	21,79 mq
Rapporto mercantile	0,25
Garage	Netta 29,00 mq Lorda 31,00 mq
Rapporto mercantile	0,50

Totale superficie commerciale (arrotondata) 98 mq

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, non si evidenziano particolari criticità.

PROVENIENZA VENTENNALE

- precedentemente al ventennio la proprietà risultava della ■
■
- con atto di compravendita del 28/04/2005 n. 44457/19704 di repertorio Notaio Tullio Silvestri in Saluzzo (CN) la società ■
■ e la società ■
■ " trasferiva la proprietà al sig. ■;
 - con atto di donazione del 28/09/2019 n.201679/46098 di repertorio Notaio Massimo Martinelli di Cuneo, il ■ riservandosi il diritto di usufrutto trasferiva la nuda proprietà al figlio ■.

VALUTAZIONE IMMOBILE

A seguito di indagine di indagine effettuata in loco e di indagine conoscitiva di mercato immobiliare della zona e facendo riferimento anche alle quotazioni immobiliari agenzia delle entrate (1° semestre 2025) del Comune di Saluzzo pubblicate dall'agenzia del territorio, considerata l'ubicazione, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto ed oggetto di esecuzione, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di piano regolatore e la posizione rispetto al centro abitato di Revello e tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella valutazione dell'immobile, il CTU, può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:

risultato interrogazione: Anno 2025 semestre 1

provincia di CUNEO

comune di Revello

Fascia/zona: CENTRALE/Centro Urbano

Codice zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale €/mq 860 – 1250

A mio giudizio il fabbricato rientra in un valore di 1250 €/m viste le caratteristiche costruttive, la conservazione e la vetustà. La superficie commerciale è stata determinata misurando direttamente sulle schede catastali realizzate a seguito di rilievo puntuale del fabbricato, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- **Abitazione (sub 49) magazzino (sub 12) mq 98 x €/mq 1250 = 123.000 €**
(centoventitremilaeuromilaeuro/00)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastale;
- Visure catastali;
- Copia delle concessioni edilizie rilasciate;
- Estratto di PRGC del Comune di Revello;
- APE;
- Comunicazioni spese condominiali;
- Ricerca stato civile.

Racconigi 27/10/2025

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

Descrizione sintetica dell'immobile	Appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato
Dati catastali	(A) foglio 25 mappale 1341 subalterno 49 categoria A/3 classe U consistenza 4 vani rendita catastale 228,28 piano 1 (B) foglio 25 mappale 1341 subalterno 19 categoria C/6 classe 2 consistenza 29 mq rendita catastale 142,28 piano S1
Coerenze	L'immobile confina a nord con il sub 66 (altra proprietà) a est con vuoto su cortile condominiale, a sud con vuoto su cortile condominiale altro appartamento, a ovest con il sub 48 (altra proprietà).
Pertinenza	autorimessa
proprietari	██████████ (usufruttuario quota 1/1) ██████████ (nuda proprietà quota 1/1)
Provenienza	donazione del 28/09/2019 n.201679/46098 di repertorio Notaio Massimo Martinelli di Cuneo
Situazione Urbanistica	conforme ai titoli rilasciati
Stato di possesso	██████████ (usufruttuario quota 1/1) ██████████ (nuda proprietà quota 1/1)
Valore di stima	€ 123.000 (diconsì centoventitremilaeuro/00)