
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

All'udienza del 28/03/2025, il sottoscritto Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, con studio in Via Maestra Adolfo Sarti, 4 - 12030 - Torre San Giorgio (CN), email daniele@studiotecnicoarnolfo.it, PEC danielegiorgio.arnolfo@geopec.it, Tel. 0172 96315, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18

DESCRIZIONE

CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITA NEL CENTRO STORICO DI SAN DAMIANO MACRA EDIFICATA SU TRE LIVELLI (T-1-2). COMPOSTA AL PIANO TERRA DA 3 LOCALI USO SGOMBERO E CANTINA, AL PIANO PRIMO DA CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO ED AL PIANO SECONDO CAMERA OLTRE DEPOSITO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/04/2025.

Custode delle chiavi: IVG

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

IL FABBRICATO CONFINA CON VIA ALDO BELTRICCO AD OVEST, MAPPALE 371 A NORD, CORTILE COMUNE A SUD E MAPPALE 170 AD EST.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	2,55 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI VISURA CATASTALE STORICA ALLEGATA.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	169	1		A4	4	6,5 VANI	146 mq	110,78 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI COMPLETO ABBANDONO DA DIVERSI ANNI E NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE COMPLESSIVA. DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE E' IN BUONE CONDIZIONI E NON SI EVIDENZIANO CRITICITA' ALLA VISTA. INTERNAMENTE AL PIANO TERRA SONO PRESENTI TRE LOCALI ACCESSORI A DESTINAZIONE DEPOSITO-SGOMBERO. ATTRAVERSO LA SCALA SI ACCEDE AL PRIMO PIANO COMPOSTO DA CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO. SEMPRE ATTRAVERSO LA SCALA INTERNA SI ACCEDE AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) COMPOSTO DA UNA CAMERA CON DISIMPEGNO OLTRE A LOCALE DI SGOMBERO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO ESTERNO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: SUD-EST-OVEST

Altezza interna utile: 2,55 MT

Str. verticali: MURATURA

Solai: LATERIZIO-CEMENTO

Copertura: A FALDE IN LEGNO

Manto di copertura: TEGOLE LATERIZIO

Pareti esterne ed interne: INTONACO

Pavimentazione interna: MATTONELLE DI CERAMICA, AL RUSTICO NEI LOCALI ACCESSORI

Infissi esterni ed interni: SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE. PORTE INTERNE IN LEGNO.

Volte:

Scale: LATERIZIO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA NON A NORMA. NON E' PRESENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

Terreno esclusivo: PICCOLA PORZIONE (QUALCHE METRO) DI AREA ESCLUSIVA FRONTE ABITAZIONE.

Posto auto: NON PRESENTE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a CUNEO il 21/08/2008
Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 165,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: NOTAIO CONGEDO ALDO CUNEO
Data: 07/08/2008
N° repertorio: 96962
N° raccolta: 25621

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CUNEO il 03/10/2011
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7861
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CUNEO il 17/02/2025
Reg. gen. 1412 - Reg. part. 1176
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Destinazioni Urbanistiche

R - R 1 (zona residenziale esistente - Capoluogo) - Art.39, Tab.R1

Classi

II - classe II - Art.64

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA N.13/1977 RILASCIATA IN DATA 13/06/1977 PER INTONACATURA DI PARTE DEL FABBRICATO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda



e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18 CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITA NEL CENTRO STORICO DI SAN DAMIANO MACRA EDIFICATA SU TRE LIVELLI (T-1-2). COMPOSTA AL PIANO TERRA DA 3 LOCALI USO SGOMBERO E CANTINA, AL PIANO PRIMO DA CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO ED AL PIANO SECONDO CAMERA OLTRE DEPOSITO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 169, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18	175,00 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

Valore di stima: € 35.000,00

Valore finale di stima: € 35.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con beni simili per i quali si conoscono i prezzi di mercato. Questo metodo è preferibile perché consente di stimare il valore in modo oggettivo, considerando le dinamiche del mercato e le caratteristiche specifiche del bene.

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.

Torre San Giorgio, li 20/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arnolfo Daniele Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALLEGATO 1
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 2
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 3
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 4
- ✓ Altri allegati - APE - ALLEGATO N.5
- ✓ Altri allegati - RILIEVO STATO DI FATTO - ALLEGATO N.6
- ✓ Altri allegati - VISURE IPOTECARIE - ALLEGATO N.7



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18 CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITA NEL CENTRO STORICO DI SAN DAMIANO MACRA EDIFICATA SU TRE LIVELLI (T-1-2). COMPOSTA AL PIANO TERRA DA 3 LOCALI USO SGOMBERO E CANTINA, AL PIANO PRIMO DA CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO ED AL PIANO SECONDO CAMERA OLTRE DEPOSITO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 169, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Destinazioni Urbanistiche R - R 1 (zona residenziale esistente - Capoluogo) - Art.39, Tab.R1 Classi II - classe II - Art.64

Prezzo base d'asta: € 35.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Damiano Macra (CN) - VIA CAPITANO ALDO BELTRICCO 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 169, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	175,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI COMPLETO ABBANDONO DA DIVERSI ANNI E NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE COMPLESSIVA. DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE E' IN BUONE CONDIZIONI E NON SI EVIDENZIANO CRITICITA' ALLA VISTA. INTERNAMENTE AL PIANO TERRA SONO PRESENTI TRE LOCALI ACCESSORI A DESTINAZIONE DEPOSITO-SGOMBERO. ATTRAVERSO LA SCALA SI ACCEDE AL PRIMO PIANO COMPOSTO DA CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO. SEMPRE ATTRAVERSO LA SCALA INTERNA SI ACCEDE AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) COMPOSTO DA UNA CAMERA CON DISIMPEGNO OLTRE A LOCALE DI SGOMBERO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO ESTERNO.		
Descrizione:	CASA DI CIVILE ABITAZIONE SITA NEL CENTRO STORICO DI SAN DAMIANO MACRA EDIFICATA SU TRE LIVELLI (T-1-2). COMPOSTA AL PIANO TERRA DA 3 LOCALI USO SGOMBERO E CANTINA, AL PIANO PRIMO DA CUCINA, DUE CAMERE E BAGNO ED AL PIANO SECONDO CAMERA OLTRE DEPOSITO E GRANDE TERRAZZO SCOPERTO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a CUNEO il 21/08/2008
Reg. gen. 9302 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 165,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: NOTAIO CONGEDO ALDO CUNEO
Data: 07/08/2008
N° repertorio: 96962
N° raccolta: 25621

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CUNEO il 03/10/2011
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7861
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CUNEO il 17/02/2025
Reg. gen. 1412 - Reg. part. 1176
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

