
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pomero Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 e 105/2025 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile - in Casalgrasso (CN) - Via Piave.....	4
Bene N° 2 - Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave	4
Bene N° 3 - Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Ventennale Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Ventennale Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16



Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Ventennale Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	27
Elenco allegati.....	31



INCARICO

In data 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Pomero Stefano, con studio in Corso Italia, 12 - 12037 - Saluzzo (CN), email info@poligonos.it, PEC stefano.pomero@archiworldpec.it, Tel. 0175 217 530, Fax 0175 21 7530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti in tre lotti distinti sulla base dei criteri di differenziazione della funzionalità e della destinazione d'uso.

In risposta alla richiesta di chiarimento del giudice in merito alla creazione dei lotti di vendita, si evidenzia come la suddivisione dei beni in tre lotti separati è stata effettuata in quanto l'unità abitativa risulta comunque appetibile sul mercato anche in assenza di box auto, considerata la presenza, nelle immediate vicinanze, di parcheggi liberi esterni ed i box auto possiedono un valore di mercato intrinseco che potrebbe facilitarne la vendita anche prioritariamente all'appartamento.

I lotti ed i beni sottesi risultano essere così costituiti:

Lotto 1:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

Lotto 2:

- **Bene N° 2** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

Lotto 3:

- **Bene N° 3** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - IN CASALGRASSO (CN) - VIA PIAVE

L'immobile risulta ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Europa, tramite accesso pedonale che conduce ad un cortile interno condominiale, dal quale si raggiunge l'ingresso del vano scala comune.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al Piano Secondo, con accesso diretto al proprio interno dal vano scala condominiale, e dispone inoltre di un locale sottotetto collegato internamente.

Allo stato attuale, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA - IN CASALGRASSO (CN) - VIA PIAVE

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite il passo carrabile su Via Europa, sia internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio in cui è inserita.



L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA - IN CASALGRASSO (CN) - VIA PIAVE

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite il passo carrabile su Via Europa, sia internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio in cui è inserita.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

La porzione di immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** Proprietà (1/1)

CONFINI

Il fabbricato, di cui il bene oggetto della presente perizia fa parte, confina a NORD ed a EST con il Sub. 1 dello stesso Mappale ed è un B.C.N.C. del condominio (Strada Carrabile di accesso alle Autorimesse); a SUD con il Sub. 2 dello stesso Mappale ed è un B.C.N.C. del condominio (Cortile Comune); a OVEST con il sub 40 in proprietà di **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68.70 mq	-	1,00	68.70 mq	H 2,70 m	Secondo
Balconi	22.80 mq	-	0,25	5.70 mq	-- m	Secondo
Sottotetto	92.23 mq	-	0.25	23.06 mq	H max 3,00 m h min 1,20 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				97.46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,46 mq		

CRONISTORIA VENTENNALE DATI CATASTALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 - CATASTO TERRENI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2004 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 409, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 23722 mq Reddito Dominicale € 177.65 Reddito Agrario € 147.02
Dal 17/08/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55 Reddito Agrario € 5.42
Dal 18/12/2006 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55 Reddito Agrario € 5.42
Dal 09/05/2007 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 09/05/2007 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 25/11/2008 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 2317 mq Reddito Dominicale € 17.35 Reddito Agrario € 14.36
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: ENTE URBANO, Superficie 2317 mq



FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.39 – CATASTO FABBRICATI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2009 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.39 Categoria: A/2, Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2-3
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.39 Categoria: A/2, Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	571	39		A2	2	5,5 vani		426,08 €	2-3

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi documentale e sopralluogo dell'immobile, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, situata al piano terzo (sottotetto), presenta le seguenti incongruenze:

- Muri perimetrali del sottotetto, rappresentati in modo difforme rispetto alla reale configurazione;
- Disposizione interna dei locali del sottotetto, differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia che l'aggiornamento catastale non è stato eseguito in questa sede, in quanto potrà essere effettuato solo dopo il conseguimento della piena conformità urbanistico-edilizia, come dettagliato nei paragrafi dedicati della presente relazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex. Articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà di **** Omissis ****, risulta ad oggi utilizzata dal proprietario.

L'unità immobiliare si trova in ottimo stato conservativo, con finiture e impianti completamente funzionanti, non richiedendo alcun intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione interna.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato condominiale e, pertanto, è soggetta a parti comuni condivise con le altre unità dell'edificio, consistenti in: cortile interno, strada di accesso alle autorimesse e vani scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli e/o servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale in cui è compreso il bene oggetto della presente perizia è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata. Le facciate esterne presentano finitura a intonaco liscio, con tinte chiare uniformi, e porzioni rivestite in mattoni faccia a vista, oltre a davanzali e soglie in pietra naturale.

L'accesso principale al complesso avviene da Via Europa, mediante cancello carraio e pedonale che immettono nel cortile condominiale pavimentato. Le parti comuni comprendono il cortile, la strada interna di accesso alle autorimesse e i vani scala condominiale di collegamento ai vari piani.

Nel complesso, le caratteristiche costruttive sono riconducibili a quelle dell'edilizia residenziale condominiale, con tipologia strutturale tradizionale e finiture di livello medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 21/10/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava utilizzato quale abitazione **** Omissis ****.

È stata comunque presentata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (15/10/2025) per verificare la sussistenza di contratti di locazione in essere, confermando che non vi sono contratti di locazione registrati presso l'ufficio.



PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORRO FIORELLA	17/11/2004	34143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	06/12/2004	100040	13125.1/2004		
Dal 18/12/2006 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROCCA GIANANGELO	18/12/2006	114397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPPETTA LEONARDO	21/04/2010	57401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate aggiornate al 18/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a Saluzzo il 06/05/2010
Reg. gen. 3053 - Reg. part. 431
Quota: 1/1
Importo: € 227.324,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
(Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)

Iscritto a Saluzzo il 28/12/2016

Reg. gen. 8837 - Reg. part. 1107

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Saluzzo il 23/05/2025

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 409

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
(Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)

Trascritto a Saluzzo il 02/05/2018

Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 07/08/2024

Reg. gen. 5762 - Reg. part. 4698

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 01/09/2025

Reg. gen. 6258 - Reg. part. 5061

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Casalgrasso, approvato con D.G.R. n. 26 - 1815 del 19/12/2005 e aggiornato alla Variante Parziale n. 7, approvata con D.C.C. n. 7 del 25/03/2024,



inserisce l'immobile nell'area di Area di Completamento Residenziale CR – Area normata dall'articolo 24 delle norme tecniche di attuazione. Inoltre, l'immobile risulta inserito nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico (ex Legge 431/85 Galasso).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato sulla documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalgrasso sono emerse, relativamente all'immobile trattato, alcune pratiche edilizie rilasciate:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 239 del 23/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 294/S del 01/02/2010
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' Prot. 1552 del 22/04/2011
- AGIBILITÀ PARZIALE del 31/05/2010

A seguito di un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e del confronto con le autorizzazioni edilizie preventivamente acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono emerse alcune difformità. In primo luogo, l'accesso al locale sottotetto risulta difforme: il titolo autorizzativo prevede una botola interna all'appartamento, mentre allo stato attuale è stata realizzata una scala interna fissa. Conseguentemente, il foro di collegamento tra i piani risulta ampliato per consentire l'alloggiamento della scala.

Inoltre, nel sottotetto si riscontrano altezze interne differenti rispetto a quelle autorizzate e, in luogo del semplice locale sottotetto previsto, è stato realizzato un ambiente pavimentato e arredato, nel quale si trovano un soggiorno con angolo studio, nonché un bagno completo di sanitari e vasca da bagno.

Le suddette difformità relative alla trasformazione del sottotetto in locale abitabile non risultano sanabili; pertanto il sottotetto non può essere utilizzato come ambiente abitativo e dovrà essere ripristinato allo stato conforme alle autorizzazioni.

Per quanto riguarda invece le difformità rilevate sulle altezze interne, allo stato attuale non è possibile determinarne con certezza la sanabilità, poiché potrebbero eventualmente rientrare nelle tolleranze costruttive dell'intero edificio oppure, qualora ne ricorrano i presupposti, essere soggette a fiscalizzazione dell'illecito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli condominiali risultano essere le parti in comunione tra tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio La Sirenetta

In merito agli oneri condominiali, si rileva che l'immobile periziato è legato alla divisione annuale dei costi con gli altri appartamenti presenti, ricavando i dati dai costi annuali degli scorsi anni:

Costo Complessivo delle Spese condominiali annuali del complesso dei beni oggetto della presente perizia negli ultimi 3 anni con bilancio completato:

2022: € 486,00

2023: € 613,00

2024: € 542,00



Valore medio stimato annuo: ~ € 550,00

Incidenza Abitazione (Lotto 1): 74,726 %

Stima Costo Spese condominiali annuali dell'Abitazione (Lotto 1): **€ 411,00**

Da evidenziare che alla data del 31/01/2025 risultava una situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 1.053,14, ad oggi non saldata, ed alla quale saranno sommati gli oneri condominiali del 2025 che presumibilmente alla data del 31/01/2026 ammonteranno ad un totale di circa € 1.600,00

Applicando il coefficiente di incidenza dell'Abitazione (Lotto 1) di 74,726 % si arriva ad una stima della situazione debitoria al 31/01/2026 di **€ 1195,616** per il solo Lotto 1



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

La porzione di immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia confina a **NORD** con il Sub. 30 in proprietà di **** Omissis ****, l'esecutato ha indicato, in sede di sopralluogo, che tale porzione (Sub. 30) è locata a lui stesso; a **EST** con il Sub. 1 è un B.C.N.C. del condominio (Strada Carrabile di accesso alle Autorimesse); a **SUD** con il Sub. 2 è un B.C.N.C. del condominio (Cortile Comune) a **OVEST** con il sub 32 in proprietà di **** Omissis **** e con il sub 5 è un B.C.N.C. del condominio (Scala Condominiale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	-	1,00	18.00 mq	2,40 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				18.0 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18.00 mq		



CRONISTORIA VENTENNALE DATI CATASTALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 – CATASTO TERRENI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2004 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 409, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 23722 mq Reddito Dominicale € 177.65 Reddito Agrario € 147.02
Dal 17/08/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55 Reddito Agrario € 5.42
Dal 18/12/2006 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55 Reddito Agrario € 5.42
Dal 09/05/2007 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 09/05/2007 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 25/11/2008 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 2317 mq Reddito Dominicale € 17.35 Reddito Agrario € 14.36
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: ENTE URBANO, Superficie 2317 mq

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.31 – CATASTO FABBRICATI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2009 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.31 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 29.44 Piano T
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.31 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 29.44 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	571	31		C6	1	15mq		29,44 €	T

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi documentale e sopralluogo dell'immobile, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale.

Nella fattispecie, si evidenzia che allo stato attuale non è presente la parete divisoria tra questa unità immobiliare e il sub 30.

Si evidenzia che l'aggiornamento catastale non è stato eseguito in questa sede, in quanto potrà essere effettuato solo dopo il conseguimento della piena conformità urbanistico-edilizia, come dettagliato nei paragrafi dedicati della presente relazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex. Articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà di **** Omissis ****, risulta ad oggi utilizzata dal proprietario.

L'unità immobiliare si trova in ottimo stato conservativo, con finiture e impianti completamente funzionanti, non richiedendo alcun intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione interna.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato condominiale e, pertanto, è soggetta a parti comuni condivise con le altre unità dell'edificio, consistenti in: cortile interno, strada di accesso alle autorimesse e vani scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli e/o servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale in cui è compreso il bene oggetto della presente perizia è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata. Le facciate esterne presentano finitura a intonaco liscio, con tinte chiare uniformi, e porzioni rivestite in mattoni faccia a vista, oltre a davanzali e soglie in pietra naturale.

L'accesso principale al complesso avviene da Via Europa, mediante cancello carraio e pedonale che immettono nel cortile condominiale pavimentato. Le parti comuni comprendono il cortile, la strada interna di accesso alle autorimesse e i vani scala condominiale di collegamento ai vari piani.

Nel complesso, le caratteristiche costruttive sono riconducibili a quelle dell'edilizia residenziale condominiale, con tipologia strutturale tradizionale e finiture di livello medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 21/10/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava utilizzato quale autorimessa/magazzino **** Omissis ****.

E' stata comunque presentata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (15/10/2025) per verificare la sussistenza di contratti di locazione in essere, confermando che non vi sono contratti di locazione registrati presso l'ufficio.

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORRO FIORELLA	17/11/2004	34143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
		06/12/2004	100040	13125.1/2004	
Dal 18/12/2006 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROCCA GIANANGELO	18/12/2006	114397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPPETTA LEONARDO	21/04/2010	57401	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate aggiornate al 18/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a Saluzzo il 06/05/2010
Reg. gen. 3053 - Reg. part. 431
Quota: 1/1
Importo: € 227.324,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)**
Iscritto a Saluzzo il 28/12/2016
Reg. gen. 8837 - Reg. part. 1107
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a Saluzzo il 23/05/2025
Reg. gen. 3701 - Reg. part. 409
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



(Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)

Trascritto a Saluzzo il 02/05/2018

Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 07/08/2024

Reg. gen. 5762 - Reg. part. 4698

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 01/09/2025

Reg. gen. 6258 - Reg. part. 5061

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Casalgrasso, approvato con D.G.R. n. 26 - 1815 del 19/12/2005 e aggiornato alla Variante Parziale n. 7, approvata con D.C.C. n. 7 del 25/03/2024, inserisce l'immobile nell'area di Area di Completamento Residenziale CR - Area normata dall'articolo 24 delle norme tecniche di attuazione. Inoltre, l'immobile risulta inserito nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico (ex Legge 431/85 Galasso).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato sulla documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalgrasso sono emerse, relativamente all'immobile trattato, alcune pratiche edilizie rilasciate:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 239 del 23/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 294/S del 01/02/2010
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' Prot. 1552 del 22/04/2011

A seguito di un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e del confronto con le autorizzazioni edilizie preventivamente acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emersa una difformità. Risulta mancante il tramezzo divisorio previsto tra l'autorimessa in oggetto e l'autorimessa identificata al subalterno 30.

Nel corso del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che tale porzione (Sub. 30) è attualmente locata a suo favore.

Inoltre, dalle verifiche effettuate sulle agibilità parziali rilasciate per l'edificio, è emerso che il subalterno 31 non risulta compreso negli elenchi degli immobili oggetto dei provvedimenti di agibilità. Pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare non risulta dotata di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli condominiali risultano essere le parti in comunione tra tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio La Sirenetta

In merito agli oneri condominiali, si rileva che l'immobile periziato è legato alla divisione annuale dei costi con gli altri appartamenti presenti, ricavando i dati dai costi annuali degli scorsi anni:

Costo Complessivo delle Spese condominiali annuali del complesso dei beni oggetto della presente perizia negli ultimi 3 anni con bilancio completato:

2022: € 486,00

2023: € 613,00

2024: € 542,00

Valore medio stimato annuo: ~ € 550,00

Incidenza Autorimessa (Lotto 2): 11,452 %

Stima Costo Spese condominiali annuali dell'Autorimessa (Lotto 2): **€ 63,00**

Da evidenziare che alla data del 31/01/2025 risultava una situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 1.053,14, ad oggi non saldata, ed alla quale saranno sommati gli oneri condominiali del 2025 che presumibilmente alla data del 31/01/2026 ammonteranno ad un totale di circa € 1.600,00

Applicando il coefficiente di incidenza dell'Autorimessa (Lotto 2): di 11,452 % si arriva ad una stima della situazione debitoria al 31/01/2026 di **€ 183,232** per il solo Lotto 2



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

La porzione di immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia confina a **NORD** con il Sub. 1 è un B.C.N.C. del condominio (Strada Carrabile di accesso alle Autorimesse); a **EST** con il sub 23 in proprietà di **** Omissis ****; a **SUD** con il Sub. 4 è un B.C.N.C. del condominio (Scala Condominiale); a **OVEST** con il sub 21 in proprietà di **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22.13 mq	-	1,00	22.13 mq	2,40 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				22.13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22.13 mq		

CRONISTORIA VENTENNALE DATI CATASTALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 - CATASTO TERRENI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2004 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 409, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 23722 mq Reddito Dominicale € 177.65 Reddito Agrario € 147.02
Dal 17/08/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55



Dal 18/12/2006 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Reddito Agrario € 5.42 Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 875 mq Reddito Dominicale € 6.55 Reddito Agrario € 5.42
Dal 09/05/2007 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 09/05/2007 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 456, Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 5087 mq Reddito Dominicale € 38.09 Reddito Agrario € 31.53
Dal 25/11/2008 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: SEMIN ARBOR, Cl.3, Superficie 2317 mq Reddito Dominicale € 17.35 Reddito Agrario € 14.36
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 571 Qualità: ENTE URBANO, Superficie 2317 mq

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.22 – CATASTO FABBRICATI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/2009 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.22 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 35.33 Piano T
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 571, sub.22 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 35.33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	571	22		C6	1	18mq		35,33 €	T

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi documentale e sopralluogo dell'immobile, non sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex. Articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà di **** Omissis ****, risulta ad oggi utilizzata dal proprietario.

L'unità immobiliare si trova in ottimo stato conservativo, con finiture e impianti completamente funzionanti, non richiedendo alcun intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione interna.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato condominiale e, pertanto, è soggetta a parti comuni condivise con le altre unità dell'edificio, consistenti in: cortile interno, strada di accesso alle autorimesse e vani scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli e/o servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale in cui è compreso il bene oggetto della presente perizia è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata. Le facciate esterne presentano finitura a intonaco liscio, con tinte chiare uniformi, e porzioni rivestite in mattoni faccia a vista, oltre a davanzali e soglie in pietra naturale.

L'accesso principale al complesso avviene da Via Europa, mediante cancello carraio e pedonale che immettono nel cortile condominiale pavimentato. Le parti comuni comprendono il cortile, la strada interna di accesso alle autorimesse e i vani scala condominiale di collegamento ai vari piani.

Nel complesso, le caratteristiche costruttive sono riconducibili a quelle dell'edilizia residenziale condominiale, con tipologia strutturale tradizionale e finiture di livello medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 21/10/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava utilizzato quale autorimessa/magazzino **** Omissis ****.

E' stata comunque presentata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (15/10/2025) per verificare la sussistenza di contratti di locazione in essere, confermando che non vi sono contratti di locazione registrati presso l'ufficio.

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO N. 12 MAPPALE N. 571 SUBALTERNO N.22



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORRO FIORELLA	17/11/2004	34143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	06/12/2004	100040	13125.1/2004		
Dal 18/12/2006 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROCCA GIANANGELO	18/12/2006	114397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPPETTA LEONARDO	21/04/2010	57401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate aggiornate al 18/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a Saluzzo il 06/05/2010
Reg. gen. 3053 - Reg. part. 431
Quota: 1/1
Importo: € 227.324,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**



(Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)

Iscritto a Saluzzo il 28/12/2016

Reg. gen. 8837 - Reg. part. 1107

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Saluzzo il 23/05/2025

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 409

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Decreto Ingiuntivo revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n.1862/2024)**

Trascritto a Saluzzo il 02/05/2018

Reg. gen. 2940 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 07/08/2024

Reg. gen. 5762 - Reg. part. 4698

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Saluzzo il 01/09/2025

Reg. gen. 6258 - Reg. part. 5061

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura da cancellare con il decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Vigente del Comune di Casalgrasso, approvato con D.G.R. n. 26 - 1815 del 19/12/2005 e aggiornato alla Variante Parziale n. 7, approvata con D.C.C. n. 7 del 25/03/2024,



inserisce l'immobile nell'area di Area di Completamento Residenziale CR – Area normata dall'articolo 24 delle norme tecniche di attuazione. Inoltre, l'immobile risulta inserito nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico (ex Legge 431/85 Galasso).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato sulla documentazione ufficiale depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalgrasso sono emerse, relativamente all'immobile trattato, alcune pratiche edilizie rilasciate:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 239 del 23/05/2007
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 294/S del 01/02/2010
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' Prot. 1552 del 22/04/2011
- AGIBILITÀ PARZIALE del 31/05/2010

A seguito di un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e del confronto con le autorizzazioni edilizie preventivamente reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono emerse difformità: lo stato dei luoghi risulta pienamente conforme a quanto autorizzato e rappresentato negli elaborati depositati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli condominiali risultano essere le parti in comunione tra tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio La Sirenetta

In merito agli oneri condominiali, si rileva che l'immobile periziato è legato alla divisione annuale dei costi con gli altri appartamenti presenti, ricavando i dati dai costi annuali degli scorsi anni:

Costo Complessivo delle Spese condominiali annuali del complesso dei beni oggetto della presente perizia negli ultimi 3 anni con bilancio completato:

2022: € 486,00

2023: € 613,00

2024: € 542,00

Valore medio stimato annuo: ~ € 550,00

Incidenza Autorimessa (Lotto 3): 13,822 %

Stima Costo Spese condominiali annuali dell'Autorimessa (Lotto 3): **€ 76,00**

Da evidenziare che alla data del 31/01/2025 risultava una situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 1.053,14, ad oggi non saldata, ed alla quale saranno sommati gli oneri condominiali del 2025 che presumibilmente alla data del 31/01/2026 ammonteranno ad un totale di circa € 1.600,00

Applicando il coefficiente di incidenza dell'Autorimessa (Lotto 3): di 11,452 % si arriva ad una stima della situazione debitoria al 31/01/2026 di **€ 221.152** per il solo Lotto 3



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti così costituiti:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

L'immobile risulta ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Europa, tramite accesso pedonale che conduce ad un cortile interno condominiale, dal quale si raggiunge l'ingresso del vano scala comune.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al Piano Secondo, con accesso diretto al proprio interno dal vano scala condominiale, e dispone inoltre di un locale sottotetto collegato internamente.

Allo stato attuale, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Mapp. 571, sub.39, Categoria A2

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

Il valore unitario utilizzato per la stima del bene è stato dedotto da quanto indicato, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio **(1.090,00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile - in Casalgrasso (CN) - Via Piave	97,46 mq	1.090,00 €/mq	€ 106.231,40	1/1	€ 106.231,40
Valore di stima:					€ 106.231,40
Valore totale di stima:					€ 106.231,40

Valore di stima: € 106.231,40

In quanto il bene non risulta conforme, si rende necessario valutare un deprezzamento, tenendo conto degli oneri da sostenere per la sua regolarizzazione.

In primo luogo, occorre ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi, prevedendo quindi la demolizione delle tramezzature e degli impianti sanitari realizzati nel piano sottotetto, nonché la demolizione della scala di accesso e il ripristino della botola originaria.

Per quanto riguarda le altezze difformi, è possibile intraprendere due differenti percorsi:

1. Fiscalizzazione delle parti non conformi, mediante redazione di una perizia sul maggior valore dell'immobile. Nel caso specifico, trattandosi di un sottotetto non recuperabile ai fini abitativi, non vi è alcun maggior valore. Si stimano pertanto spese tecniche pari a circa 3.500 € + IVA.



2. Applicazione delle tolleranze costruttive, verificando che l'aumento delle altezze rientri nei limiti di tolleranza dell'intero fabbricato. Anche in questo caso le spese tecniche ipotizzate ammontano a 3.500 € + IVA.

Deprezzamento per LAVORAZIONI EDILI DI RIPRISTINO: - € 6.000,00

Deprezzamento per PRATICHE EDILIZIE DI REGOLARIZZAZIONE: - € 3.500,00

Valore parziale di stima: € 96.731,40

Deprezzamento del 15,00 % del valore parziale di stima per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore finale di stima: € 82.221,69 arrotondato in € 82.200,00



- **Bene N° 2** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite il passo carrabile su Via Europa, sia internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio in cui è inserita.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Mapp. 571, sub.31 , Categoria C6

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

Il valore unitario utilizzato per la stima del bene è stato dedotto da quanto indicato, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio (**617,50**)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2- Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave	18,00 mq	617,50 €/mq	€ 11.115,00	1/1	€ 11.115,00
Valore di stima:					€ 11.115,00
Valore totale di stima:					€ 11.115,00

Valore di stima: € 11.115,00

Anche in questo caso è necessario applicare dei deprezzamenti dovuti alle difformità riscontrate. In particolare, sarà necessario innanzitutto ripristinare il muro divisorio mancante e, successivamente, ottenere l'agibilità dell'autorimessa; si stima un costo di circa 2.000 € + IVA per il completamento della pratica di agibilità.

Deprezzamento per LAVORAZIONI EDILI DI RIPRISTINO: - € 1.000,00

Deprezzamento per PRATICHE EDILIZIE DI REGOLARIZZAZIONE: - € 2.000,00

Valore parziale di stima: € 8.115,00

Deprezzamento del 15,00 % del valore parziale di stima per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore finale di stima: € 6.897,75 arrotondato in € 6.900,00



- **Bene N° 3** – Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Casalgrasso, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite il passo carrabile su Via Europa, sia internamente, attraverso le scale condominiali dell'edificio in cui è inserita.

L'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra; l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata al piano terreno.

Allo stato attuale, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Mapp. 571, sub.22 , Categoria C6

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

Il valore unitario utilizzato per la stima del bene è stato dedotto da quanto indicato, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore medio **(617,50)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2- Autorimessa - in Casalgrasso (CN) - Via Piave	22,13 mq	617,50 €/mq	€ 13.665,28	1/1	€ 13.665,28
Valore di stima:					€ 13.665,28
Valore totale di stima:					€ 13.665,28

Valore parziale di stima: € 13.665,28

Deprezzamento del 15,00 % del valore parziale di stima per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore finale di stima: € 11.615,49 arrotondato in € 11.600,00

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 08/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pomero Stefano



ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 01** Stralcio di Planimetria Catastale – Scala 1:2.000
- **Allegato 02** Elaborato Planimetrico 1:500
- **Allegato 03** Schede Catastali – Scala 1:200
- **Allegato 04** Visure Catastali Storiche
- **Allegato 05** Elaborato Grafico Piante Stato Autorizzato, Stato Rilevato e Comparativa – Scala 1:100
- **Allegato 06** Documentazione Fotografica Esterna
- **Allegato 08** Autorizzazioni Edilizie
 - Allegato 08.01** Permesso Di Costruire n. 239 del 23/05/2007
 - Allegato 08.02** Permesso Di Costruire In Sanatoria n. 294/S del 01/02/2010
 - Allegato 08.03** Segnalazione certificata inizio attività Prot. 1552 del 22/04/2011
 - Allegato 08.04** Agibilità Parziale 1 del 31/05/2010
 - Allegato 08.05** Agibilità Parziale 2 del 31/05/2010

- **Allegato 09** Ispezione Ipotecaria (aggiornata al 18/12/2025)
- **Allegato 10** Attestato di Prestazione Energetica - APE
- **Allegato 11** Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali (21/10/2025)
- **Allegato 12** Atto propedeutico all'acquisizione della proprietà
- **Allegato 13** Interrogazione Banca dati delle Quotazioni Immobiliari
- **Allegato 14** Verifica Locazioni in Atto

