

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Taricco Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	10
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti comuni .....	11
Servitù, censo, livelli, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26



## INCARICO

All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Geom. Taricco Daniele, con studio in Via Martiri della Liberazione n. 30 - 12037 - Saluzzo (CN), e-mail [daniele@studiotaricco.it](mailto:daniele@studiotaricco.it), PEC [daniele.taricco@geopec.it](mailto:daniele.taricco@geopec.it), Tel. 0175.576302, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa a schiera a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18
- **Bene N° 2** - Garage a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa a schiera a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18
- **Bene N° 2** - Garage a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

## DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

I beni in oggetto sono collocati nel Comune di Sanfront, via Antica Carpinetti n.18, a circa 0,7 km dal centro e dai principali servizi (Municipio, Poste, farmacia, bar, supermercati, ecc.). Sanfront è un piccolo comune della provincia di Cuneo, situata nella parte Nord nella provincia. Si trova all'imbocco della valle Po in zona collinare. Confina a Nord con il Comune di Barge, a Est con i Comuni di Envie, Rifreddo e Gambasca, a Sud con i Comuni di Brossasco e Sampeyre e ad Ovest con il Comune di Paesana. Le attività economiche principali sono legate all'agricoltura ed alle lavorazioni del legno e della pietra. I principali collegamenti con gli altri Comuni della provincia avvengono tramite autobus di linea e strade provinciali.



Taricco Geom. Daniele - Via Martiri della Liberazione n. 30 – SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) – tel. 348.7244723 - 0175.576302





## DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono unità immobiliari situate all'interno di una casa a schiera libera su tre lati sviluppata su tre piani fuori terra, un piano sotterraneo ed area esterna pertinenziale. L'edificio in cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento è una casa a schiera bifamiliare che risulta essere stata totalmente divisa ed in parte venduta a terzi. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale con un accesso pedonale dal quale è possibile accedere all'area esterna ed un accesso carrabile dal quale si accede al piano sotterraneo. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna.



Taricco Geom. Daniele - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302



## BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

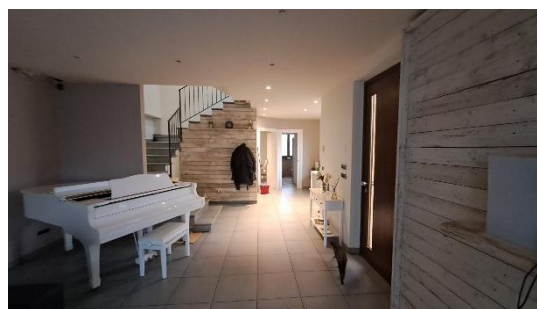
L'unità abitativa in oggetto si sviluppa complessivamente su quattro piani e presenta affacci a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre a Sud-Est è in aderenza con altro fabbricato residenziale (la porzione di bifamiliare in aderenza risulta allo stato grezzo, senza infissi e dunque non riscaldata).

L'abitazione oggetto della presente è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un locale sgombero con scala di collegamento al piano terra. Il locale sgombero non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dall'autorimessa costituente il Bene n. 2. Esternamente è presente una rampa di collegamento tra i locali del piano interrato che dà accesso anche ad un locale centrale termica. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in Gres ceramico (ad eccezione del locale centrale termica con pavimentazione in battuto di cemento). L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico (Nel locale Cantina sono presenti delle predisposizioni di impianto elettrico ed idrico per eventuale installazione futura di una cucina). Le porte interne sono in legno tamburato (assenti), gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo;



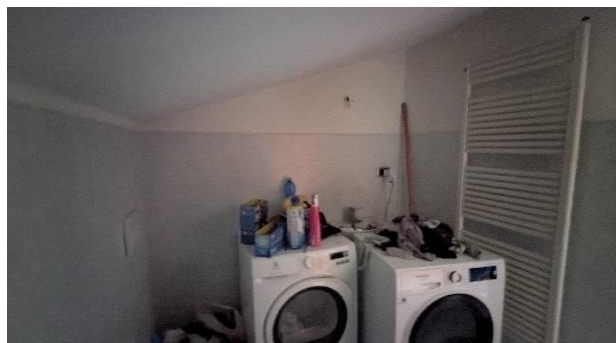
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un locale bagno (dotato di wc, bidet e doccia, il lavabo è installato nel locale disimpegno/antibagno). I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato e la cucina presenta paraschizzi in vernice lavabile. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento (nel locale soggiorno è inoltre presente una predisposizione per stufa a legno o a pellet). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;



- Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia) oltre a n. 3 balconi. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;



- Al piano secondo sono presenti un disimpegno, un locale sgombero ed un locale lavanderia. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il locale lavanderia presenta rivestimenti in gres porcellanato. Il piano presenta altezza minima pari a circa m 1,00 ed altezza massima pari a circa m 2,75, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.



Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di realizzazione. Il tetto con struttura in cemento armato internamente si presenta all'intradosso intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato si presenta in intonacato e tinteggiato, con porzioni rivestite in legno verniciato e le coperture sono in cippi. Non è stato possibile verificare ma la proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato che l'immobile presenta isolamento termico nelle murature perimetrali dei piani fuori terra ed all'estradosso della copertura.

Completa l'unità immobiliare un'area esterne esclusiva in parte a marciapiede/portico ed in parte a giardino.

La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni ed il malfunzionamento dello scarico fognario.



## **BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**



L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato e presenta accesso dalla strada comunale tramite una piccola rampa insistente sul lotto in proprietà.

Il garage non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dal locale sgombero facente parte del Bene n.1. Il locale è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in Gres ceramico. L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico. Il portone di accesso è di tipo a due ante in metallo e legno.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18** **BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono 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

La proprietà in oggetto è una Casa a Schiera libera su tre lati con area pertinenziale esterna recintata. Il mappale 796 del Foglio 20 del Comune di Sanfront confina a Nord-Est con il mappale 784, a Sud-Est con il mappale 837, a Sud-Ovest con il mappale 886 e a Nord-Ovest con il mappale 905.

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

L'unità in oggetto confina a Nord-Est con la strada Comunale Via antica Carpenetti, a Sud-Est con fabbricati in aderenza e relative aree esterne pertinenziali, a Sud-Ovest con strada di accesso ad altri fabbricati residenziali e a Nord-Ovest con distacco da altro fabbricato residenziale.

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

L'unità in oggetto confina a Nord-Est con la strada Comunale Via antica Carpenetti, a Sud-Est con fabbricati in aderenza e relative aree esterne pertinenziali, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest è direttamente comunicante con i locali costituenti in Bene n.1.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	60,50 mq	82,60 mq	1	82,60 mq	2,70 m	T
Abitazione P1	51,90 mq	77,20 mq	1	77,20 mq	2,70 m	1
Sottotetto accessibile	32,70 mq	50,40 mq	0,33	18,63 mq	2,00 m	2
Sottotetto non utilizzabile	19,10 mq	24,20 mq	0,20	4,84 mq	1,00 m	2
Cantina e locali interrati	60,10 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	2,50 m	S1
Porticati	9,30 mq	9,60 mq	0,20	1,92 mq	2,70 m	T
Balconi	11,60 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	0,00 m	1
Area esterna/giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	T - S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>247,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>247,14 mq</b>		



## DESCRIZIONE

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa complessivamente su quattro piani e presenta affacci a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre a Sud-Est è in aderenza con altro fabbricato residenziale (la porzione di bifamiliare in aderenza risulta allo stato grezzo, senza infissi e dunque non riscaldata).

L'abitazione oggetto della presente è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un locale sgombero con scala di collegamento al piano terra. Il locale sgombero non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dall'autorimessa costituente il Bene n. 2. Esternamente è presente una rampa di collegamento tra i locali del piano interrato che dà accesso anche ad un locale centrale termica. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in Gres ceramico (ad eccezione del locale centrale termica con pavimentazione in battuto di cemento). L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico (Nel locale Cantina sono presenti delle predisposizioni di impianto elettrico ed idrico per eventuale installazione futura di una cucina). Le porte interne sono in legno tamburato (assenti), gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un locale bagno (dotato di wc, bidet e doccia, il lavabo è installato nel locale disimpegno/antibagno). I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato e la cucina presenta paraschizzi in vernice lavabile. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento (nel locale soggiorno è inoltre presente una predisposizione per stufa a legno o a pellet). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia) oltre a n. 3 balconi. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo sono presenti un disimpegno, un locale sgombero ed un locale lavanderia. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il locale lavanderia presenta rivestimenti in gres porcellanato. Il piano presenta altezza minima pari a circa m 1,00 ed altezza massima pari a circa m 2,75, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di realizzazione.

Il tetto con struttura in cemento armato internamente si presenta all'intradosso intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato si presenta in intonacato e tinteggiato, con porzioni rivestite in legno verniciato e le coperture sono in coppi. Non è stato possibile verificare ma la proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato che l'immobile presenta isolamento termico nelle murature perimetrali dei piani fuori terra ed all'estradosso della copertura.

Completa l'unità immobiliare un'area esterne esclusiva in parte a marciapiede/portico ed in parte a giardino.

La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni ed il malfunzionamento dello scarico fognario.

## **BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,30 mq	19,30 mq	1	19,30 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,30 mq</b>		

## DESCRIZIONE

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato e presenta accesso dalla strada comunale tramite una piccola rampa insistente sul lotto in proprietà.

Il garage non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dal locale sgombero facente parte del Bene n.1. Il locale è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in Gres ceramico. L'altezza interna è pari a m 2,50 ed



è presente l'impianto elettrico. Il portone di accesso è di tipo a due ante in metallo e legno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2001 al 15/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 15/10/2001 al 19/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 09/03/2006 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 25/05/2007 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano S1-T-1-2
Dal 28/05/2007 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 198 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T-1-2
Dal 18/12/2025 al -	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 464,81 Piano S1-T-1-2

### BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2001 al 15/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 15/10/2001 al 19/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 09/03/2006 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796 Categoria F3, Piano S1-T-1
Dal 25/05/2007 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 28/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 09/11/2015 al -	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 796, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 28,10 Piano S1



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	796	1		A7	1	7,5	209mq	464,81 €	S1-T-1-2	

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi, pertanto in fase di sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare ed è stata presentata pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica. La nuova planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

### BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	796	2		C6	2	17	21 mq	28,10 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

## PATTI

### BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

### BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Non si sono riscontrati patti in essere ed il conduttore non ne ha segnalato la presenza.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere. Si ritiene doveroso segnalare che i locali non residenziali sono in parte non completamente ultimati (assenza di porte interne al piano sotterraneo) e che il cortile è in pessimo stato di manutenzione. In sede di sopralluogo si è riscontrato un "foro" nel soffitto del locale soggiorno che segnala l'installazione e rimozione di una stufa a pellet/legna.

La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni (intervento invasivo). La proprietà segnala inoltre un malfunzionamento dello scarico fognario. Quanto indicato dalla proprietà non è stato verificabile in fase di sopralluogo.

### BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere.



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

In fase di sopralluogo non sono emerse parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

In fase di sopralluogo non sono emerse servitù o diritti a terzi evidenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

Esposizione:	Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest
Altezza interna utile:	Piano interrato mt 2,50, Piani terreno e primo mt 2,70
Strutture verticali:	struttura un C.A. e tamponature in laterizio
Solai:	struttura in C.A. e tavelloni
Copertura:	Struttura in C.A.
Manto di copertura:	coibentato all'estradosso. manto di copertura in coppi
Pareti esterne ed interne:	intonaco civile tinteggiato, parzialmente rivestimenti in legno
Pavimentazione interna:	gres porcellanato
Infissi esterni ed interni:	esterni in legno e vetro doppio (in metallo e vetro singolo al piano interrato), interni in legno tamburato
Scale:	in C.A.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:	sottotraccia, riscaldamento con sistema radiante a pavimento, in buono stato di conservazione, conforme al periodo di realizzazione
Terreno esclusivo:	giardino esclusivo in pessimo stato manutentivo

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

Esposizione:	Nord-Est
Altezza interna utile:	mt 2,50,
Strutture verticali:	struttura un C.A. e tamponature in laterizio
Solai:	struttura in C.A. e tavelloni
Pareti esterne ed interne:	intonaco civile tinteggiato
Pavimentazione interna:	gres porcellanato
Infissi esterni:	esterni in metallo e legno
Scale:	in C.A.
Impianto elettrico, altri impianti:	sottotraccia, in buono stato di conservazione, conforme al periodo di realizzazione



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari conviventi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1997 al 15/10/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	23/06/1997	31922	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	23/07/1997	4369	3492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/10/2001 al 09/03/2006	**** Omissis ****	<b>Atto per divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	15/10/2001	39219	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	13/11/2001	7189	5566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/03/2006 al -	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	09/03/2006	45427	20376
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	29/03/2006	2469	1762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1997 al 15/10/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	23/06/1997	31922	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	23/07/1997	4369	3492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/10/2001 al 09/03/2006	**** Omissis ****	<b>Atto per divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	15/10/2001	39219	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	13/11/2001	7189	5566
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal <b>09/03/2006</b> al -	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestri Tullio	09/03/2006	45427	20376
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	29/03/2006	2469	1762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Cuneo il 29/03/2006  
 Reg. gen. 2471 - Reg. part. 448  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 90.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**  
 Rogante: Notaio SILVESTRI Tullio  
 Data: 09/03/2006  
 N° repertorio: 45428  
 N° raccolta: 20377  
 Note: Annotamento del 23/10/2007 n. RG 8560 RP 1150 Notaio Silvestri Tullio del 26/09/2007 Rep. 46911/21527 per riduzione della somma dovuta da 90.000,00 € a 72.000,00 €
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Cuneo il 10/10/2007  
 Reg. gen. 8172 - Reg. part. 1517  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 125.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**  
 Capitale: € 125.000,00  
 Rogante: Notaio SILVESTRI Tullio  
 Data: 26/09/2007  
 N° repertorio: 46912  
 N° raccolta: 21528



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 12/09/2025

Reg. gen. 6410 - Reg. part. 5183

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura - **CANCELLAZIONE TOTALE**

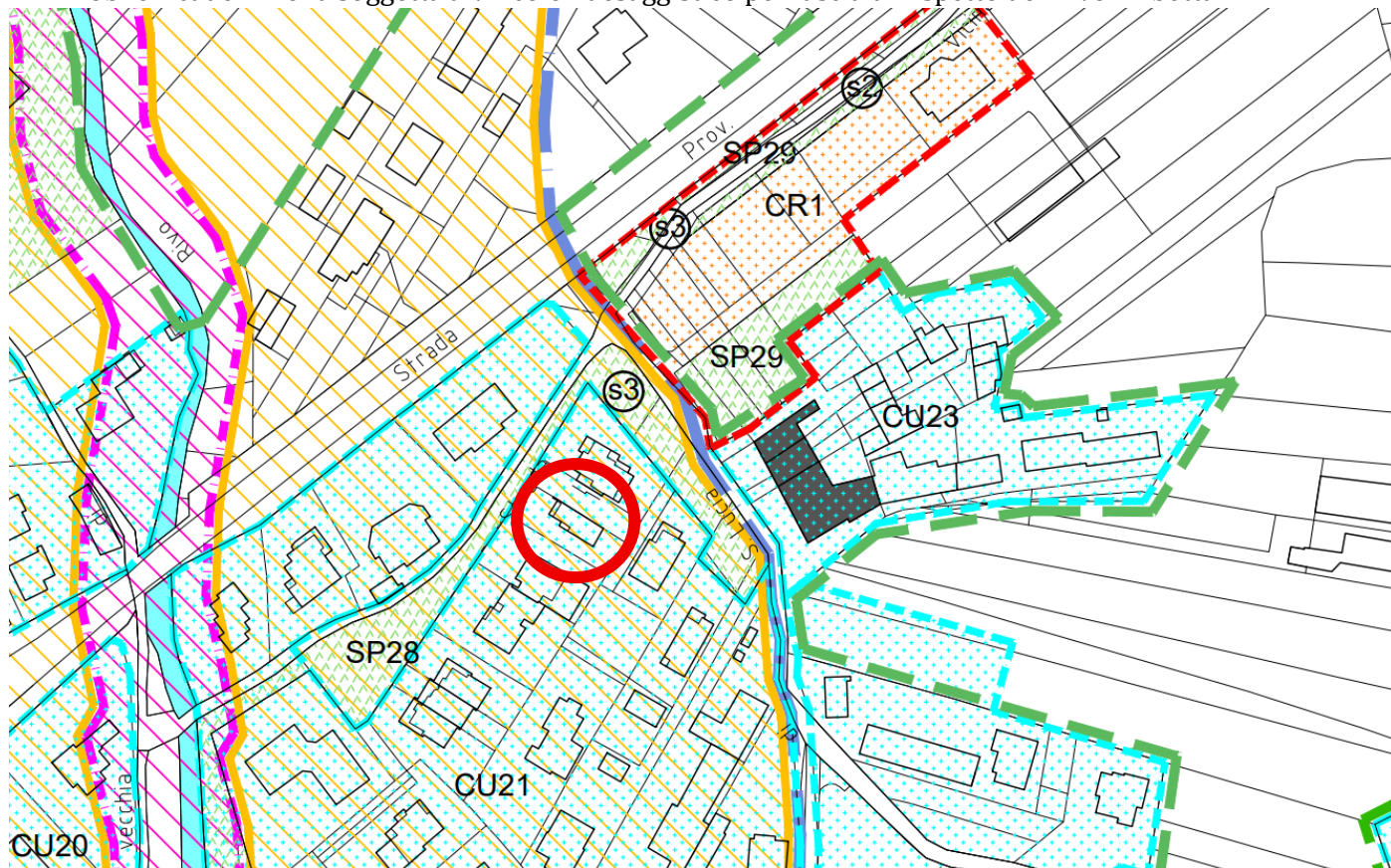
## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

L'immobile in oggetto è situato in zona CU21 - Aree di centro urbano del vigente P.R.G.C. L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica IIIb2.

L'immobile ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico per fascia di rispetto del Rivo "Albetta".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si è provveduto ad effettuare richiesta di Accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Sanfront e sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- Concessione Edilizia n. 79/1999 protocollo 1999/04263 del 10/11/1999
- Concessione Edilizia in variante n. 34/2002 protocollo 2002/01358 del 10/04/2002
- Concessione Edilizia n. 8/2003 protocollo 003/00358 del 13/02/2003

Taricco Geom. Daniele - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)  
e-mail [info@studiotaricco.it](mailto:info@studiotaricco.it) - tel. 348.7244723 - 0175.576302

- Permesso di Costruire n. 68 /2005 protocollo 2005/05750 del 30/12/2005
- Denuncia di Inizio Attività n. 9/2007 protocollo 2007/01804 del 27/04/2007.

Le varie pratiche edilizie sono state rilasciate a seguito di valutazione/autorizzazione paesaggistica.

## **BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

Da raffronto tra lo stato di fatto e gli ultimi titoli autorizzativi la sagoma dell'unità e la sua suddivisione interna risultano perlopiù conformi, ma si sono riscontrate alcune difformità che necessitano di regolarizzazione.

### **L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.**

#### **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Dai rilievi in loco effettuati durante il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (DIA n. 9/2007 protocollo 2007/01804 del 27/04/2007 e PdC n.68/2005 del 30/12/2005) di seguito elencate.

#### **PIANO INTERRATO**

Si riscontra la diversa disposizione delle tramezzature interne in corrispondenza dei locali ripostiglio e Centrale Termica. Si segnala la presenza di predisposizioni impiantistiche all'interno del locale cantina. La scala a collegamento con il piano prima non risulta delimitata da tramezzature.

#### **PIANO TERRA**

Lievi differenze di posizionamento delle tramezzature interne e di posizionamento della finestra del bagno.

#### **PIANO PRIMO**

Lievi differenze di posizionamento delle tramezzature interne e di posizionamento della porta-finestra del bagno.

#### **PIANO SOTTOTETTO**

Si riscontra la diversa disposizione delle tramezzature interne e la presenta nell'attuale locale sgombero di una portafinestra non autorizzata con relativo parapetto esterno a protezione. All'interno di un locale è stata ricavata una lavanderia.

#### **ALTRE**

Si segnala inoltre che:

- le scale di collegamento tra i piani interrato, terreno, primo e sottotetto presentano alcune lievi differenze;
- non è presente una rappresentazione in pianta della copertura e, nelle planimetrie del piano sottotetto non risulta rappresentata alcuna finestra da tetto, mentre in loco sono presenti n. 2 "fori" nella struttura della copertura. Le finestre da tetto non risultano essere state installate e dunque sono visibili solo dall'interno e non dall'esterno 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.



## **BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

Da raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo autorizzativo la sagoma dell'unità risulta perlopiù conforme, ma si sono riscontrate alcune difformità che necessitano di regolarizzazione.

### **L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.**

#### **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Dai rilievi in loco effettuati durante il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali, si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (DIA n. 9/2007 protocollo 2007/01804 del 27/04/2007) di seguito elencate.

#### **PIANO INTERRATO**

Lieve differenza in quanto non sono presenti tramezzature tra l'area posto auto ed il confinante locale sgombero del Bene N.1.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non necessita del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

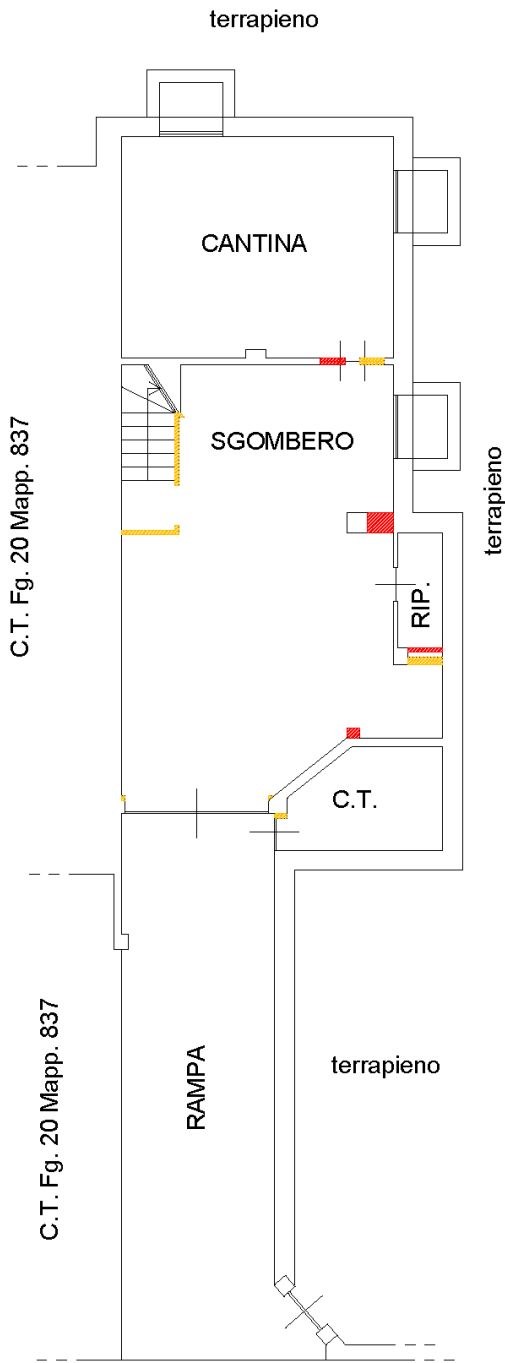
Seguono elaborati comparativi tra gli ultimi stati autorizzati e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (elaborati non in scala).

Le opere difformi indicate sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (SCIA o P.d.C e CLP). Sarà necessario il versamento della sanzione amministrativa (importo da calcolare – sanzioni previste dalla normativa vigente da € 1.032,00 a 10.328,00 €). Sono inoltre dovuti i diritti di segreteria in base alla tipologia di pratica. L'onorario per la redazione della pratica architettonica in sanatoria ammonta a circa 4.500,00 € oltre oneri fiscali di legge. È inoltre necessaria una pratica di regolarizzazione per le opere strutturali (velux) da redarsi a firma di ingegnere abilitato con relativi oneri e spese tecniche.

*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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 esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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, manifestazione 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 e, 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 della relazione peritale.*

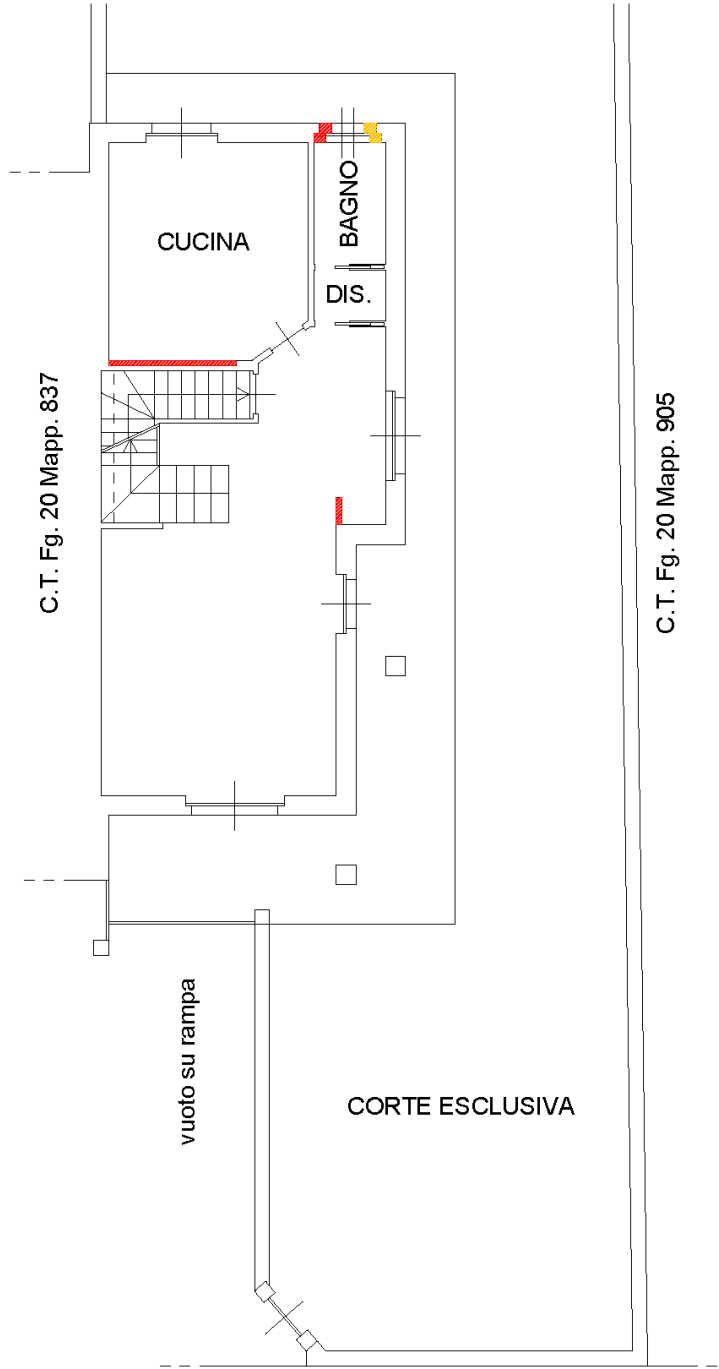


Pianta Piano Primo Sotterraneo



Via Antica Carpenetti

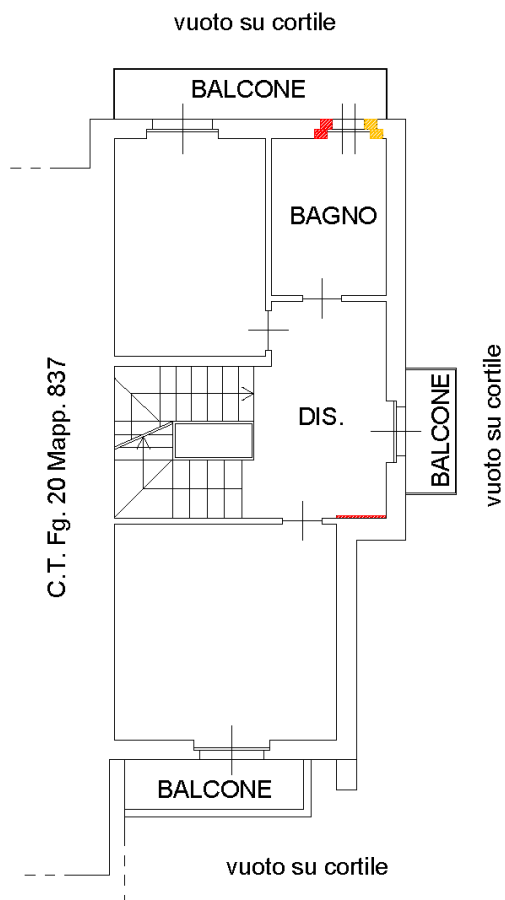
Pianta Piano Terreno



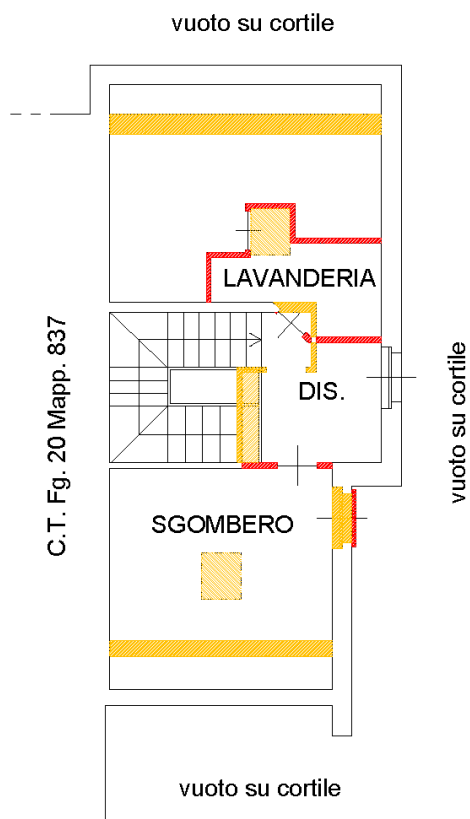
Via Antica Carpenetti



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato non costituisce condominio e le unità immobiliari non fanno parte di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa a Schiera a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa complessivamente su quattro piani e presenta affacci a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre a Sud-Est è in aderenza con altro fabbricato residenziale (la porzione di bifamiliare in aderenza risulta allo stato grezzo, senza infissi e dunque non riscaldata). L'abitazione oggetto della presente è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un locale sgombero con scala di collegamento al piano terra. Il locale sgombero non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dall'autorimessa costituente il Bene n. 2. Esternamente è presente una rampa di collegamento tra i locali del piano interrato che dà accesso anche ad un locale centrale termica. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in Gres ceramico (ad eccezione del locale centrale termica con pavimentazione in battuto di cemento). L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico (Nel locale Cantina sono presenti delle predisposizioni di impianto elettrico ed idrico per eventuale installazione futura di una cucina). Le porte interne sono in legno tamburato (assenti), gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un locale bagno (dotato di wc, bidet e doccia, il lavabo è installato nel locale disimpegno/antibagno). I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato e la cucina presenta paraschizzi in vernice lavabile. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento (nel locale soggiorno è inoltre presente una predisposizione per stufa a legno o a pellet). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia) oltre a n. 3 balconi. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo sono presenti un disimpegno, un locale sgombero ed un locale lavanderia. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il locale lavanderia presenta rivestimenti in gres porcellanato. Il piano presenta altezza minima pari a circa m 1,00 ed altezza massima pari a circa m 2,75, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di realizzazione. Il tetto con struttura in cemento armato internamente si presenta intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato si presenta in intonacato e tinteggiato, con porzioni rivestite in legno verniciato e le coperture sono in coppi. Non è stato possibile verificare ma la proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato che l'immobile presenta isolamento termico nelle murature perimetrali dei piani fuori terra ed all'estradosso della copertura. Completa l'unità immobiliare un'area esterne esclusiva in parte a marciapiede/portico ed in parte a giardino.

La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni ed il malfunzionamento dello scarico fognario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 1, Categoria A7

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

- **Bene N° 2** - Garage a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato e presenta accesso dalla strada comunale tramite una piccola rampa insistente sul lotto in proprietà. Il garage non presenta alcuna divisione (né



tramezzi né arredi) che lo separino dal locale sgombero facente parte del Bene n.1. Il locale è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in Gres ceramico. L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico. Il portone di accesso è di tipo a due ante in metallo e legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 2, Categoria C6

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

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Casa a schiera Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18	247,14 mq	900,00 €/mq	€ 222.426,00	100,00%	€ 222.426,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18	19,30 mq	500,00 €/mq	€ 9.650,00	100,00%	€ 9.650,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 232.076,00</b>

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Spese e oneri di regolarizzazione pratica architettonica, pratica strutturale, diritti di segreteria, sanzioni in sanatoria, oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione, spese tecniche con rivalsa cassa professionale e IVA	5,00	%
Presenza di difformità edilizie che riducono il valore di mercato del compendio	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione parti usurate o che necessitano di manutenzione straordinaria e parti da ultimare	8,00	%

**Valore di stima:** € 190.302,32

**Valore finale di stima: € 190.000,00**  
**(diconsi euro centonovantamila/00)**



Per la stima degli immobili in oggetto, considerate le caratteristiche dei beni, alla loro destinazione e allo stato di conservazione, è intenzione del perito procedere con il metodo di stima detto "per confronto diretto o sintetico comparativo". Ricercando, quali valori base, i valori correntemente determinati, sul mercato locale, in libere contrattazioni per immobili simili, considerati ultimati, applicando le riduzioni del caso per l'ubicazione, lo stato di conservazione.

Per redigere la perizia si è proceduto nel seguente modo:

- 1) verifica dei dati catastali presso l'UTE di Cuneo, verifica planimetrie, ecc...
- 2) verifica presso l'ufficio tecnico di Piasco delle licenze comunali (concessioni edilizie, permessi di costruire, sanatorie, agibilità ecc..).
- 3) sopralluogo presso l'abitazione per verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali e comunali autorizzate.
- 4) Indagine di mercato di immobili simili presso degli esperti del settore e del posto.

I valori unitari sono attribuiti quindi per destinazione d'uso degli immobili, abitativa o accessoria, comprensive delle caratteristiche intrinseche. Indagine di mercato: Il valore base riscontrato per edifici similari che presentano le medesime caratteristiche e lo stesso stato di conservazione sono come di seguito indicato:

Ville e Villini 870,00/1.300,00 €/mq

Autorimesse/Garages 490,00/730,00 €/mq

Superfici considerate:

Le superfici considerate sono quelle commerciali comprensive di muri perimetrali e tramezzi interni. Nel valore unitario viene considerata anche l'incidenza delle parti quali sottotetto e androne scala come indicate in perizia.

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 24/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Taricco Daniele



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa a schiera a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa complessivamente su quattro piani e presenta affacci a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre a Sud-Est è in aderenza con altro fabbricato residenziale (la porzione di bifamiliare in aderenza risulta allo stato grezzo, senza infissi e dunque non riscaldata). L'abitazione oggetto della presente è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un locale sgombero con scala di collegamento al piano terra. Il locale sgombero non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dall'autorimessa costituente il Bene n. 2. Esternamente è presente una rampa di collegamento tra i locali del piano interrato che dà accesso anche ad un locale centrale termica. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in Gres ceramico (ad eccezione del locale centrale termica con pavimentazione in battuto di cemento). L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico (Nel locale Cantina sono presenti delle predisposizioni di impianto elettrico ed idrico per eventuale installazione futura di una cucina). Le porte interne sono in legno tamburato (assenti), gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un locale bagno (dotato di wc, bidet e doccia, il lavabo è installato nel locale disimpegno/antibagno). I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato e la cucina presenta paraschizzi in vernice lavabile. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento (nel locale soggiorno è inoltre presente una predisposizione per stufa a legno o a pellet). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia) oltre a n. 3 balconi. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo sono presenti un disimpegno, un locale sgombero ed un locale lavanderia. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il locale lavanderia presenta rivestimenti in gres porcellanato. Il piano presenta altezza minima pari a circa m 1,00 ed altezza massima pari a circa m 2,75, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di realizzazione. Il tetto con struttura in cemento armato internamente si presenta intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato si presenta in intonacato e tinteggiato, con porzioni rivestite in legno verniciato e le coperture sono in coppi. Non è stato possibile verificare ma la proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato che l'immobile presenta isolamento termico nelle murature perimetrali dei piani fuori terra ed all'estradosso della copertura. Completa l'unità immobiliare un'area esterne esclusiva in parte a marciapiede/portico ed in parte a giardino.

La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni ed il malfunzionamento dello scarico fognario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona CU21 - Aree di centro urbano, del vigente P.R.G.C. comunale. L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica IIb2.



- **Bene N° 2** - Garage a Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato e presenta accesso dalla strada comunale tramite una piccola rampa insistente sul lotto in proprietà. Il garage non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dal locale sgombero facente parte del Bene n.1. Il locale è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in Gres ceramico. L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico. Il portone di accesso è di tipo a due ante in metallo e legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona CU21 - Aree di centro urbano, del vigente P.R.G.C. comunale. L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica IIIb2.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

<b>Bene N° 1 - Casa a schiera</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Casa a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	247,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere. Si ritiene doveroso segnalare che i locali non residenziali sono in parte non completamente ultimati (assenza di porte interne al piano sotterraneo) e che il cortile è in pessimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità abitativa in oggetto si sviluppa complessivamente su quattro piani e presenta affacci a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre a Sud-Est è in aderenza con altro fabbricato residenziale (la porzione di bifamiliare in aderenza risulta allo stato grezzo, senza infissi e dunque non riscaldata). L'abitazione oggetto della presente è così composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un locale sgombero con scala di collegamento al piano terra. Il locale sgombero non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dall'autorimessa costituente il Bene n. 2. Esternamente è presente una rampa di collegamento tra i locali del piano interrato che dà accesso anche ad un locale centrale termica. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in Gres ceramico (ad eccezione del locale centrale termica con pavimentazione in battuto di cemento). L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico (Nel locale Cantina sono presenti delle predisposizioni di impianto elettrico ed idrico per eventuale installazione futura di una cucina). Le porte interne sono in legno tamburato (assenti), gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo;</li> <li>- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un locale bagno (dotato di wc, bidet e doccia, il lavabo è installato nel locale disimpegno/antibagno). I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato e la cucina presenta paraschizzi in vernice lavabile. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento (nel locale soggiorno è inoltre presente una predisposizione per stufa a legno o a pellet). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;</li> <li>- Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia) oltre a n. 3 balconi. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno presenta rivestimenti gres porcellanato. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con sistema radiante a pavimento. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;</li> <li>- Al piano secondo sono presenti un disimpegno, un locale sgombero ed un locale lavanderia. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato, il locale lavanderia presenta rivestimenti in gres porcellanato. Il piano presenta altezza minima pari a circa m 1,00 ed altezza massima pari a circa m 2,75, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.</li> </ul> <p>Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di realizzazione. Il tetto con struttura in cemento armato internamente si presenta intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato si presenta in intonacato e tinteggiato, con porzioni rivestite in legno verniciato e le coperture sono in coppi. Non è stato possibile verificare ma la proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato che l'immobile presenta isolamento termico nelle murature perimetrali dei piani fuori terra ed all'estradosso della copertura. Completa l'unità immobiliare un'area esterne esclusiva in parte a marciapiede/portico ed in parte a giardino.</p> <p>La proprietà in fase di sopralluogo ha comunicato malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento a pavimento probabilmente dovuto a ostruzioni calcaree nelle serpentine annegate nelle pavimentazioni ed il malfunzionamento dello scarico fognario.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari conviventi.		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sanfront (CN) - Via Antica Carpenetti n. 18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 796, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato e presenta accesso dalla strada comunale tramite una piccola rampa insistente sul lotto in proprietà. Il garage non presenta alcuna divisione (né tramezzi né arredi) che lo separino dal locale sgombero facente parte del Bene n.1. Il locale è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in Gres ceramico. L'altezza interna è pari a m 2,50 ed è presente l'impianto elettrico. Il portone di accesso è di tipo a due ante in metallo e legno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari conviventi.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - CASA A SCHIERA A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

**BENE N° 2 - GARAGE A SANFRONT (CN) - VIA ANTICA CARPENETTI N. 18**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cuneo il 29/03/2006  
Reg. gen. 2471 - Reg. part. 448  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**  
Rogante: Notaio SILVESTRI Tullio  
Data: 09/03/2006  
N° repertorio: 45428  
N° raccolta: 20377  
Note: Annotamento del 23/10/2007 n. RG 8560 RP 1150 Notaio Silvestri Tullio del 26/09/2007 Rep. 46911/21527 per riduzione della somma dovuta da 90.000,00 € a 72.000,00 €
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cuneo il 10/10/2007  
Reg. gen. 8172 - Reg. part. 1517  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Notaio SILVESTRI Tullio  
Data: 26/09/2007  
N° repertorio: 46912  
N° raccolta: 21528

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 12/09/2025  
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 5183  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**

