

TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce, 12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

STUDIO TECNICO
BLANDI TOMMASO
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 66/2025

Promotore: [REDACTED] (Avv. [REDACTED])

Debitore: [REDACTED]

Giudice Es.: [REDACTED]

Cuneo, 30 dicembre 2025

Geometra Tommaso BLANDI

INDICE

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	9
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	11
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
3.9 COERENZE	12
4. VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	12
4.1 CRITERIO DI STIMA:.....	12
4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	14
5. ALLEGATI.....	15

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 4 luglio 2025, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 28 maggio 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN).

Esperiti i sopralluoghi, effettuati gli opportuni accertamenti tecnici, catastali, urbanistici e giuridici, nonché esaminata la documentazione depositata agli atti della procedura, lo scrivente espone quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Negozio – Locale Commerciale (oggi BAR) sito in Comune di Cuneo (CN), Via Michele Coppino n.17, posto al piano terreno (1° fuori terra) e relative pertinenze (magazzino al piano primo sotterraneo)

Catasto Urbano:

Negozio censito al foglio 90, particella 1625, sub. 24 Cat. C/1 classe 10, rendita € 1.453,93;

[LOCATO]

Cantina censita al foglio 90, particella 1625, sub. 72 (ex Sub 34) Cat. C/2 classe 5, rendita € 145,33

[UTILIZZATO DALL'ESECUTATO]

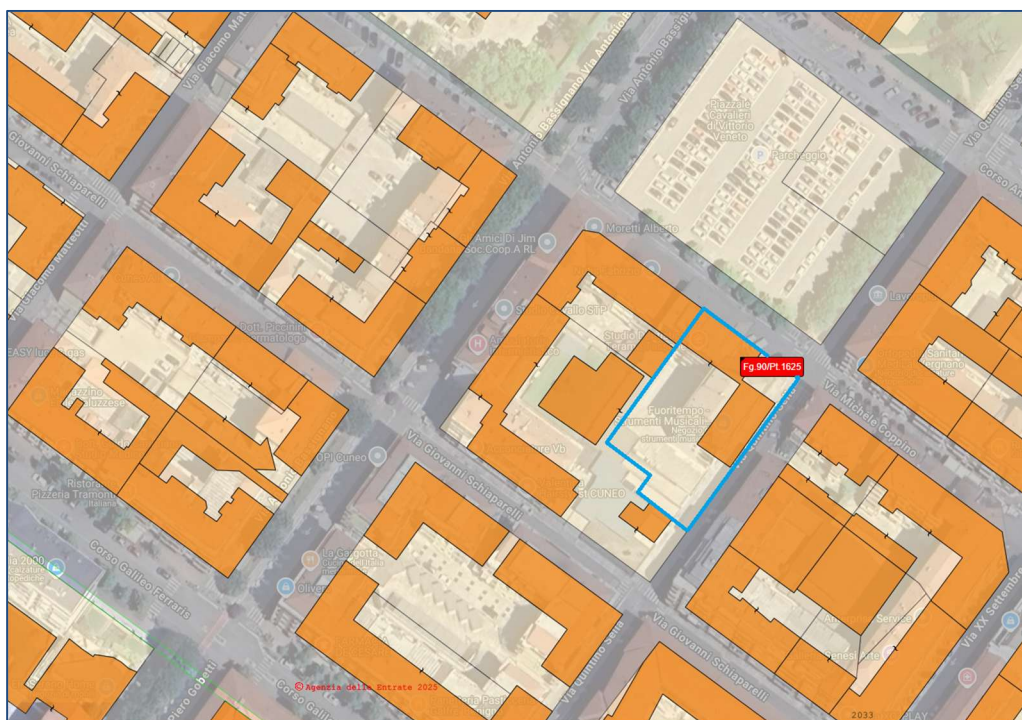
Cantina censita al foglio 90, particella 1625, sub. 71 (ex Sub 34) Cat. C/2 classe 5, rendita € 39,04

[LOCATO]

Quote di proprietà: Proprietà per 1/2 intestato al [REDACTED].

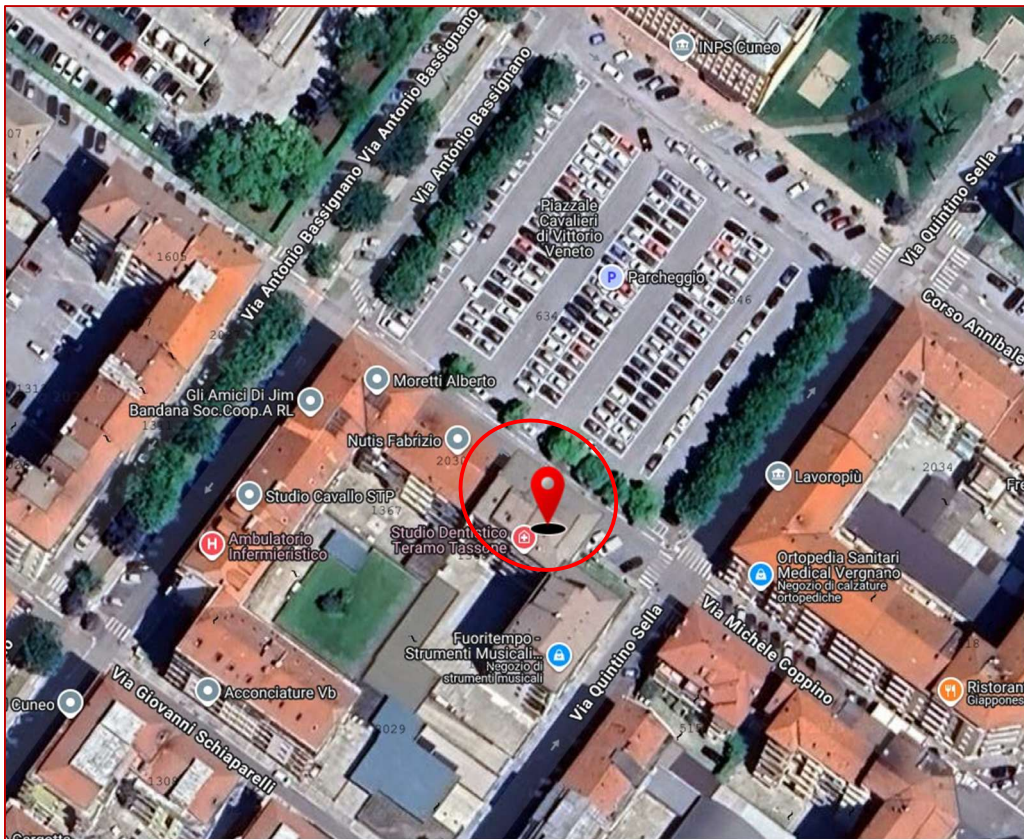
Proprietà per 1/2 intestato alla [REDACTED].

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)



ESTRATTO DI MAPPA (Foglio 90 Part. 1625)

VISTA SATELLITARE



Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di:

- **negozio** (locale commerciale) posto al piano terreno (1° fuori terra), avente di pertinenza n.2 cantine poste al piano primo interrato;

ubicato in zona adiacente all'Ospedale del comune di Cuneo (Quota 534 m. s.l.m.)

Descrizione particolare dell'immobile:

Il bene è ubicato in zona urbana consolidata, in prossimità dell'Ospedale di Cuneo, ad una quota di circa 534 m s.l.m.

Il locale commerciale è dotato di accesso diretto da Via Michele Coppino ed è attualmente utilizzato come bar/tavola fredda. Internamente risulta composto da locale principale, retro/magazzino con accesso anche dal cortile condominiale dotato di ingresso carraio, servizio igienico, scala interna di collegamento al soppalco, locale tecnico con caldaia murale a gas metano.

Al piano primo interrato sono presenti due locali cantina, accessibili tramite scala ed ascensore condominiale. Una delle cantine risulta locata all'attività di bar; l'altra è nella disponibilità dell'esecutato ed attualmente libera.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in medio stato manutentivo, attualmente utilizzato come bar.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas-metano (*radiatori in ghisa*).

Finiture:

La pavimentazione del locale commerciale è in linoleum effetto legno chiaro, mentre il bagno al piano terra è realizzato con piastrelle in gres porcellanato di diverse forme e con effetto "pietra", il cui rivestimento è con piastrelle 20x20 di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro. La scala per accesso al soppalco è del tipo prefabbricata con pedate in legno e ringhiera in ferro, la pavimentazione è in linoleum effetto legno chiaro mentre il bagno al piano primo ha la pavimentazione ed il rivestimento con piastrelle in ceramica 20x20 di colore celeste.

LE pavimentazioni delle cantine sono realizzate con piastrelle in ceramica 10x20, porta di accesso in ferro di colore verde, serramenti posizionati in alto e fissi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE

In data 30-12-2025 codice n. 2025 215634 0219 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **Negoziio-Locale commerciale**: 71,56 m²

Consistenza commerciale complessiva **accessori (cantine e depositi)**: 128,11 m²

(*Verande: 27,46 m² – Soppalco: 27,55 m² – Cantina: 19,10 m² – Cantina: 67,20 m²*)

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 190.000,00**

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo il locale commerciale (Sub 24) e la cantina/deposito (Sub 71) risultano regolarmente locati con contratto di affitto con scadenza al 31-10-2030, per attività di somministrazione bevande (locale bar), il tutto per un importo mensile di 900,00 € (*Totale/anno €. 10.800,00*).

Il locale cantina (Sub 72) risulta utilizzato dall'esecutato (*al momento risulta vuoto e privo di cose*).

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. **Pignoramento** a firma di Tribunale di Cuneo in data 22 maggio 2025, repertorio 2025 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Trascritto al registro generale n. 5366, registro particolare n. 4439, presentazione n. 2 del 30/05/2025.

2. **Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio [REDACTED] in data 05 febbraio 2014, repertorio 1628/1270, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), derivante da Atto a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo capitale: € 433.000,00.

Tasso di interesse annuo: 4,395 %

Totale: € 866.000,00

Durata ipoteca: 20 anni.

Trascritto al registro generale n. 1359, registro particolare n. 132, presentazione n. 12 del 13/02/2014.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI

CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- CONCESSIONE EDILIZIA n.124 del 1981;
- CONDONO n.2692-COND/1985;
- PRATICA STORICA n. 403-MONO/1981 costruzione soppalco;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 1201 del 3-06-1994.

Il fabbricato non risulta conforme con le pratiche urbanistiche reperite presso gli archivi Comunali di Cuneo.

Le difformità riscontrante¹ indicativamente sono le seguenti:

- *diverso posizionamento dell'apertura del locale magazzino al piano interrato;*
- *divisione con tramezzo ingresso in magazzino al piano interrato;*
- *diverso posizionamento del locale bagno al piano terreno;*
- *realizzazione di nuovo bagno al piano soppalco;*
- *realizzazione nuovo locale magazzino al piano soppalco (ampliamento volumetrico della veranda autorizzata solo al piano terreno.*

Il costo presunto, comprensivo di sanzioni e attività professionale si stima in ca. 10.000,00 € e che vengono regolarmente decurtati dalla stima finale.

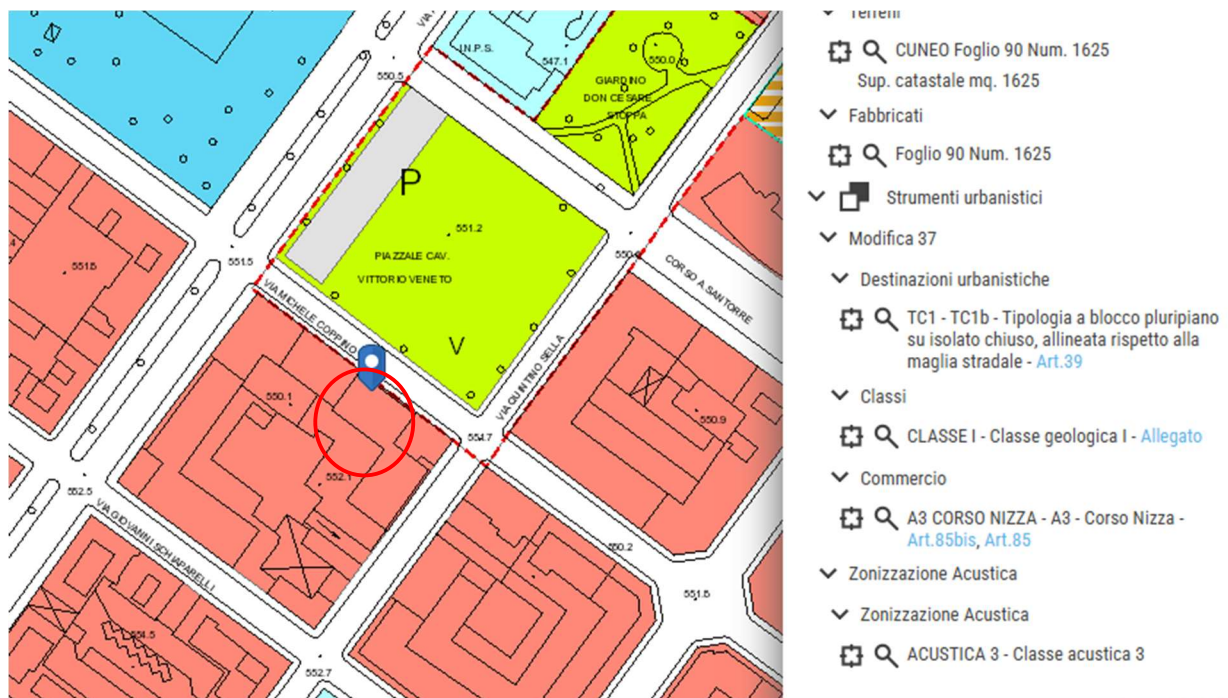
¹ In relazione alla sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente, nei limiti dell'incarico conferito e delle attività di indagine consentite, non ha potuto effettuare accertamenti tali da consentire la formulazione di un giudizio definitivo ed esaustivo sul punto.

Le valutazioni in ordine all'ammissibilità delle eventuali istanze di regolarizzazione, nonché alla determinazione degli adempimenti, oneri, sanzioni e relativi importi, competono esclusivamente agli uffici amministrativi preposti e risultano subordinati alla presentazione di pratiche edilizie complete, da sottoporre a specifica istruttoria.

Pertanto, le indicazioni contenute nella presente relazione devono intendersi formulate in termini meramente orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli aspetti economici, secondo criteri prudenziali, al solo fine di fornire un quadro di massima utile alle finalità peritali. Resta inteso che quanto indicato potrà essere soggetto a successive variazioni in funzione della normativa vigente e degli esiti delle istruttorie amministrative competenti.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "TC1 –TC1b –TIPOLOGIA A BLOCCO PLURIPIANO SU ISOLATO CHIUSO, ALLINEATA RISPETTO ALLA MAGLIA STRADALE" del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 39 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TC1-TC1b – Tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale.

SITUAZIONE CATASTALE

Catastalmente, a seguito delle variazioni catastali appena eseguite, gli immobili risultano conformi.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA

Gli immobili non risultano conformi.

CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili risultano conformi.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*gli impianti di base sono originali*).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

In data 30-12-2025 codice n. 2025 215634 0219 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Condominio Residenza il Giardinetto". Da informazioni assunte dall'amministratore, non risultano spese arretrate da sostenere e non risultano lavori straordinari deliberati o da deliberare.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà a [REDACTED],
tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/03/1980 Repertorio n. 32972/10944 Rogante [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Boves, Registro generale n. 2433 Registro particolare n. 1984 presentazione del
15/03/1980.

3.9 COERENZE

NEGOZIO – Locale Commerciale

NORD: Via Michele Coppino;

OVEST: altra u.i.u.;

SUD: cortile condominiale;

EST: vano scale condominiale.

CANTINA 1

NORD: Via Michele Coppino;

OVEST: altra u.i.u.;

SUD: cortile condominiale;

EST: vano scale condominiale.

CANTINA 2

NORD: Via Michele Coppino;

OVEST: altra u.i.u.;

SUD: vano scale condominiale;

EST: altra u.i.u..

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il

tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (*riferiti alla superficie commerciale ragguagliata*):

Valore medio unitario: 1.500,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: **€. 190.000,00**

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: CUNEO (CN)
Indirizzo: Via Michele Coppino n.17
Dati catastali: Fg. 90, num. 1625, sub. 24-71-72

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Negozio	71,56 m ²	100%	71,56 m ²
Soppalco	27,55 m ²	40%	11,02 m ²
Veranda	27,46 m ²	25%	6,86 m ²
Cantine	86,30 m ²	60%	51,78 m ²
Superficie commerciale totale, m²			141,22

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.500,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 85.516,98

Valore stimato lordo: € 211.830,00 = (€ 1.500,00 x 141,22 m²)

Adeguamenti per difformità edilizie, importo stimato: € 10.000,00

Riduzione 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene: € 10.091,50

Totale Valore stimato netto: € 191.738,50

Verifica reddituale:	Importo affitto/anno	Indice reddituale lordo	Importo lordo
	10.800,00	5%	€ 216.000,00

VALORE STIMATO arrotondato € 190.000,00
(euro centonovantamila/00)

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 – e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 66/2025

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.4)**
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.8)**
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **Il locale commerciale ed il deposito, con regolare contratto di locazione, mentre la cantina risulta libera ed utilizzata dall'esecutato stesso**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili res derelictae? **NO**



L'esperto Geometra Tommaso BLANDI

5. ALLEGATI

A – Allegato A

- 1 – Superfici commerciali
- 2 – Planimetrie catastali NCEU
- 3 – Visura storica
- 4 – Variazione DOCFA
- 5 – APE
- 6 – Urbanistica: pratiche edilizie
- 7 – Iscrizione ipotecaria
- 8 – Documentazione fotografica
- 9 – Contratto di locazione
- 10 – Regolamento di condominio

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 – e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 66/2025