

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. ESEC. N°92/2025
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTA BONAUDI

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



BORGO SAN DALMAZZO, VIA TAGLIAMENTO N.3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VERSIONE PRIVACY

CUNEO, gennaio 2026.

Il tecnico: PECOLLO MADDALENA

CAPITOLI DELLA RELAZIONE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE
2. DATI CATASTALI
 - 2.1 - COINTESTATI
3. COERENZE
4. PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI PIGNORATI
6. STATO DI POSSESSO
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
8. CONFORMITÀ CATASTALE
9. REGOLARITÀ EDILIZIA/COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE
10. STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Si produce infine la "Scheda controlli per udienza ex art. 569 CPC

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. ESEC. N°92/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR ROBERTA BONAUDI

La sottoscritta Maddalena Pecollo, geometra, incaricata dalla S.V. nell'ambito della procedura esecutiva sopra richiamata, verificati i documenti prodotti dalla Parte procedente, letti i documenti agli atti, effettuate le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Dalmazzo, effettuato sopralluogo presso gli immobili esecutati insieme al Funzionario dell'IVG di Cuneo in data 27/11/2025, si appresta a riferire l'esito delle proprie attività redigendo la relazione che segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Oggetto dell'esecuzione è la quota di 1/1 di nuda proprietà di una parte della villetta bifamigliare sita in Borgo San Dalmazzo, Via Tagliamento n°3. Si tratta di un'abitazione con pertinente autorimessa, dotata di un'area verde esclusiva oltre alla comunione di un'area di manovra di accesso all'autorimessa e di una scala antincendio. Il fabbricato è distribuito sui piani primo sotterraneo, terreno, primo e secondo, si presenta in buone condizioni ed è stato oggetto di recente installazione di cappotto termico e di pannelli fotovoltaici distribuiti sul tetto. Si compone di autorimessa, sottoscala, disimpegno, cantina e lavanderia al primo piano sotterraneo; portichetto d'accesso al soggiorno con angolo cottura, bagno, altro portichetto, vano caldaia, disimpegno e una camera al piano terreno; disimpegno, una camera, terrazzino, bagno, balcone e due locali sottotetto al primo piano; sottotetto al secondo piano. La struttura del fabbricato è di cemento armato e muratura, le falde del tetto in laterizio e cemento armato con copertura di tegole. I serramenti sono di pvc con vetrocamera (triplo vetro) e le porte interne sono di legno. I due vani sottotetto al primo piano presentano un'altezza media di 1,90 m, il sottotetto al secondo piano presenta un'altezza di 1,71 m; tutti i locali sottotetto sono accessibili ma, in considerazione delle altezze inferiori a quelle previste dalle norme sanitarie, non sono abitabili. Le altezze dei locali principali sono adeguate e pari a m 2,70, al primo piano sotterraneo a m 2.50 e in parte a m 3,00. Tutti i

piani sono collegati da scala interna. Il fabbricato si trova in buone condizioni con materiali, dotazioni e rifiniture adeguate alle recenti tendenze costruttive oltre ad un'ottima prestazione energetica (si veda il successivo capitolo 7.). La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 286,96 mentre quella dell'autorimessa è pari a mq 37,96 e l'area libera è pari a mq 233,86. Nell'area esclusiva scoperta sono installate due tettoie precarie realizzate con pallets e struttura leggera di legno ed occupano una superficie rispettivamente di mq 16,4 e mq 5,16 (si veda al riguardo il capitolo inerente alla regolarità edilizia).

2. DATI CATASTALI

Gli immobili eseguiti sono così individuati:

Comune di Borgo San Dalmazzo, Catasto dei fabbricati:

Foglio 8 particella N°1023 subalterno 9, categoria A/2 classe 3[^] vani 6 RC € 526.79, Via Tagliamento n.3 piani S1-T-1-2

Foglio 8 particella N° 1023 subalterno 10 Categoria C/6 classe 2 mq 40 RC € 107.42, Via Tagliamento n.3 piano S1

Che derivano dalla Variazione protocollo CN0175244 del 29/12/2023 che ha variato le particelle n°1023 subalterni 4 (l'abitazione) e 6 (l'autorimessa) con le causali ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione.

Le due unità immobiliari partecipano alla comunione delle seguenti particelle: Foglio 8 particella 1023 subalterno 1 Bene comune non censibile (area manovra comune), Via Tagliamento sn Piano S1, e subalterno 2 (scala antincendio), Bene comune non censibile, Via Tagliamento n.sn Piano S1

Comune di Borgo San Dalmazzo, Catasto terreni

L'area su cui insiste il fabbricato bifamigliare è così censita:

Foglio 8 particella 1023 Ente urbano di mq 659 che deriva dalla particella n°991 unita al n°989 come risultante dal Tipo mappale n°4677.2/2003 pratica 275789; il n°991 deriva dal Tipo di Frazionamento n°5003.6/1998 che ha variato il n°920 che deriva dal frazionamento, n°4598.1/2001, della particella n°707 che deriva dal frazionamento n°1425.1/1996 della particella 44.

2.1 COINTESTATI

Gli immobili sono cointestati per l'usufrutto di 1/1 alla Signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** alla stessa pervenuto in dipendenza dell'atto di compravendita rogito Notaio Ivo GROSSO repertorio **XXXXXXXXXXXXXXXX** raccolta in data **XXXXXXXXXX**, registrato a Cuneo il **XXXXXXXX** al n°**XXXXXX** serie **XX**, trascritto a Cuneo il **XXXXXXX** ai numeri **XXXXXXXXXXXX**

3. COERENZE

- Dell'area pertinenziale, Via Tagliamento, mappali 850-1024 dello stesso Foglio, area esclusiva della particella 1023 subalterno 7.
- Del piano interrato (S1), subalterni 9-10: Bene comune non censibile subalterno 1, terrapieno a due lati.
- Dell'abitazione al piano terreno subalterno 9: area pertinenziale a tre lati, particella 1023 subalterno 7.
- Dell'abitazione al piano primo, subalterno 9: vuoto su area esclusiva a tre lati, particella 1023 subalterno 7.
- Del sottotetto al piano secondo, subalterno 9: vuoto su area esclusiva a due lati, vuoto su copertura del primo piano, particella 1023 subalterno 7.

4. PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Gli immobili pervennero all'Esecutata in dipendenza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio M. Musso repertorio 82476/6001 in data 13/11/2003 trascritto a Cuneo il 15/11/2003 ai numeri 11748/9140.

All'Impresa venditrice gli immobili pervennero a seguito dello sfruttamento edificatorio dell'area ad essa pervenuta in forza dei seguenti atti: atto Notaio C.A. Parola repertorio 60601 in data 15/12/1998 registrato a Cuneo al n°6 in data 04/01/1999 e atto Notaio C.A. Parola repertorio 60602 in data 15/12/1998 registrato a Cuneo al n°7 in data 04/01/1999.

5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI PIGNORATI

In data 22 e 23 dicembre la sottoscritta ha effettuato visura ipotecaria di controllo e riferisce quanto acquisito.

- Iscrizione N°1290/10262 in data 30/10/2009, di ipoteca volontaria per totali € 740.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio B. Pilepich repertorio 19451/2319 raccolta in data 26/10/2009

Oggetto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Trascrizione N°5913/7189 in data 21/07/2025 di verbale di pignoramento immobili, repertorio 2679 in data 10/07/2025 del Tribunale di Cuneo.

Oggetto: Nuda proprietà di 1/1 di immobili in Borgo San Dalmazzo, Foglio 8 particelle n°1023 subalterni 4 e 6

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

NB: Si precisa che:

- le particelle Foglio 8 n°1023 subalterni 4 e 6 attualmente sono individuate rispettivamente con i subalterni 9 e 10 a seguito di denuncia di variazione catastale (si veda il capitolo 2.
- con atto rogito Notaio Ivo Grosso repertorio XXXXXXXXX in data XXXXXXXXX, trascritto a Cuneo ai Numeri XXXXXXXXXX è stato compravenduto, oltre ad altri immobili, l'usufrutto di 1/1 degli immobili oggetto del presente pignoramento.

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono abitati dal Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX oltre che, secondo quanto asserito nel corso del sopralluogo dal Signor XXXXXXXXXX, dall'Usufruttuaria XXXXXXXXXX per alcuni giorni a settimana. Non sono stati esibiti contratti, né di locazione, né di comodato.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è dotata della certificazione energetica che è stata redatta dall'Architetto Francesca CHILLE' (**codice identificativo 20251026900012 in data 29/07/2025**) valido

sino al 29/07/2035. La **classe energetica certificata è A4**. Sul certificato è riportato il numero civico 1 anziché 3 ed anche la fotografia allegata riprende in primo piano l'abitazione posta al n°1, tuttavia i dati catastali sono corretti e la certificazione è da ritenersi valida.

8. CONFORMITA' CATASTALE

L'intestazione catastale risulta corretta e conforme ai titoli di provenienza. Le planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate in data 24/10/2025, vennero presentate in data 29/12/2023, presentano alcune imprecisioni grafiche (all'interno della cantina non è riportato un pilastro, nel sottotetto inagibile del secondo piano non è riportato un tratto di parete). Le imprecisioni rilevate non sono tali da richiedere la presentazione di pratiche Docfa di variazione in quanto non influenti sul classamento. Le due piccole tettoie di legno non sono censite ma, trattandosi di strutture "precarie" e da demolire in quanto prive di titoli abilitativi edilizi e non rispondenti alle norme in materia di distanze, non si ritiene necessario il censimento.

9. REGOLARITA' EDILIZIA/COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Gli immobili sono compresi nella zona 4R4.3 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale. La costruzione del fabbricato ha avuto luogo in forza dei titoli abilitativi di seguito elencati.

Convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Borgo San Dalmazzo, atto rogito Notaio C.A. Parola repertorio 58494 in data 15/10/1996 trascritto a Cuneo il 13/11/1996 ai numeri 7421/9301 e rogito Notaio C.A. Parola repertorio 60602 in data 15/10/1998 trascritto a Cuneo il 12/01/1999 ai numeri 269/304.

Concessione edilizia gratuita n°127/2001 in data 30/10/2001 per la *costruzione di n°8 unità abitative di edilizia convenzionata con relative Autorimesse interrato nel P.E.E.P. della zona R6 - comparto E - in Regione Utin*. Dichiarazione inizio attività presso Comando Vigili del Fuoco protocollo 3857 in data 9/09/2004.

DIA in variante in alternativa al permesso di costruire in **data 31/08/2006 protocollo 12693**

Agibilità protocollo 15088 in data 5/10/2007 automaticamente attestata a far data del 30/10/2006 (richiesta in data 04/11/2004 prot. 18276)

Comunicazione di intervento di attività edilizia libera per opere di manutenzione ordinaria, **protocollo 8793 in data 25/05/2010**.

SCIA in data 17/10/2023 protocollo 23615 del 20/10/2023 per la “realizzazione di locale tecnico comune”.

CILA N°188/2023, dicembre 2023 per *“Rimodulazione degli spazi del piano interrato e primo”*

S.C.A. N°1 in data 4 gennaio 2024, presentata per l'agibilità relativa agli immobili oggetto della pratica CILA che precede.

A seguito delle indagini effettuate e dalla lettura dell'atto notarile stipulato il 31/07/2025, inerente alla vendita dell'usufrutto degli immobili oggetto della presente esecuzione, la sottoscritta ha reperito i dati relativi alle pratiche di efficientamento energetico: **CILAS protocollo 2022/25624 in data 25/11/2022 e CILAS protocollo 2023/28214 in data 16/12/2023**. Si precisa che questi dati sono stati confermati telefonicamente dall'Ufficio Tecnico comunale che però, nonostante il sollecito inviato con email 27/01/2026 e successiva telefonata, non ha trasmesso a completamento dell'accesso agli atti.

Le due piccole tettoie di legno poste nell'area verde sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e si trovano a distanza inferiore a quella minima prevista (10 m) dal fabbricato principale. Le due tettoie dovranno essere rimosse. Il costo della rimozione e smaltimento del materiale di risulta, per una superficie di complessivi mq 21,56 (mq 16,4 e mq 5,16) può essere quantificato a corpo in **€ 2.500,00** considerando due giornate lavorative impiegando due operai, attrezzature e conferimento in discarica del materiale di risulta. L'importo derivante dalla demolizione sarà detratto dal valore stimato.

10. STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta intende procedere alla stima con il metodo comparativo e, allo scopo, ha acquisito informazioni presso professionisti del settore operanti in zona e ha cercato sui principali siti le proposte di vendita di immobili di caratteristiche similari. Si precisa che la villetta si trova in zona semicentrale, attigua allo storico stabilimento “Cometto”. A titolo di semplice verifica ha consultato la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI. La procedura esecutiva riguarda la sola nuda proprietà degli immobili pertanto il valore stimato dovrà essere ridotto del valore dell'usufrutto rapportato all'età del Signor **XXXXXXXXXX**, nato a

XXXXXXXXXXXX (età=58 anni compiuti) ed attualmente pari al 60% del valore della piena proprietà come risulta dalle tabelle in vigore per l'anno 2026.

Dalle informazioni assunte presso professionisti si ricava un prezzo medio di mercato praticato per immobili simili (ville/villini) variabile da € 1.500,00 ad € 2.000,00 per mq, a seconda del grado di vetustà, della presenza di impianti tecnologici recenti (fotovoltaico, pompa di calore, batterie d'accumulo) e della posizione rispetto al centro cittadino.

Dalle proposte di vendita di ville/villini ricavate su Immobiliare.it emerge un prezzo medio di € 1.516,00 /mq (n°1 Nicolino Immobiliare, n°1 Tecnica Immobiliare, n°1 Veglia Immobiliare, n°1 Gabetti, n°3 Media Service, n°2 Borgo Immobiliare, n°1 Metroquadro Immobiliare, n°1 Casatua). Delle ville/villini proposti in vendita alcune sono di qualità inferiore a quella oggetto della presente stima, pertanto, si ritiene che la media ottenuta sia riduttiva e che sia preferibile adottare la quotazione acquisita dalle informazioni assunte presso i professionisti, più confacente alle caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona "C1" riporta un valore di mercato di € 900,00/1350,00 riferito ad uno stato conservativo normale. Gli immobili in esame si possono definire invece in buone condizioni e ottima prestazione energetica.

In considerazione delle complessive condizioni di conservazione e delle recenti opere di efficientamento energetico, si ritiene di assumere, quale più probabile valore unitario di mercato, l'importo di **€ 1800,00/mq.**

Viene calcolata la superficie commerciale del fabbricato considerando:

100% della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti

50% della superficie dell'autorimessa

25% della cantina

20% del sottoscala e della centrale termica

35% dei porticati

30% dei balconi

40% del sottotetto del primo piano

30% del sottotetto del secondo piano

10% dell'area verde/cortile

RIF.	SUPERFICI	MQ	%	SUP. COMMERCIALE
	VANI PRINCIPALI			
	PS1	15,15	100	15,15
	PT	88,33	100	88,33
	P1	31,24	100	31,24
	PORTICATI	9,47	35	3,31
	BALCONI	9,76	30	2,93
	SOTTOTETTO P1	51,08	40	20,43
	SOTTOTETTO P2	43,11	30	12,93
	CANTINA	28,79	25	7,20
	SOTTOSCALA	8,78	20	1,76
	C.T.	1,25	20	0,25
	CORTE E VERDE	233,86	10	23,39
	GARAGE	37,96	50	18,98
			TOTALE	225,90

La superficie commerciale totale è pari a mq 225,90 che si arrotonda a mq 226 a fronte di una superficie complessiva lorda di mq 558,78.

Viste le caratteristiche del fabbricato viene formato un **LOTTO UNICO** composto dall'abitazione e dall'autorimessa, inoltre, viste le condizioni del fabbricato e le opere recentemente eseguite, volte al miglioramento energetico, non si ritiene di considerare riduzioni dovute alla presenza di eventuali vizi occulti.

La valutazione degli immobili sarà pertanto: $(mq\ 226 \times €\ 1.800,00/mq) = €\ 406.800,00$

Il valore così stimato, in considerazione della presenza di usufrutto spettante a persona relativamente giovane (58 anni), con aspettativa di vita pari ad anni 81,4 che può scoraggiare potenziali compratori, dovrà essere ridotto in misura non inferiore al 20%, pertanto il valore ragguagliato sarà: $€\ 406.800,00 \times -20\% = €\ 325.440,00$

Al valore ragguagliato dovrà essere sottratto il costo derivante dalla demolizione delle due tettoie di legno, pari ad € 2.500,00, pertanto $€\ (325.440,00 - 2.500,00) = €\ 322.940,00$

Il valore della nuda proprietà, dedotto il valore dell'usufrutto, è pari al 40% (ricavato dalle tabelle attualmente in vigore) del valore stimato al netto del costo della demolizione:

€ 322.940,00 x 40% = € 129.176,00 che si arrotonda ad € 129.000,00

Ritenendo di avere risposto al quesito postole, la sottoscritta rassegna la su estesa relazione.

Cuneo, 29 gennaio 2026.

Il tecnico incaricato, Maddalena Pecollo

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 CPC

R.G. ESEC. N° 92/2025

- 1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: la continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata verificata.
- 2) Verifica della trascrizione di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire dal primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: non sono presenti
- 3) Verifica sussistenza di comunione legale: Non sussiste comunione legale
- 4) Verifica sussistenza comunione volontaria, se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale
- 5) Verifica stato occupazione immobile: occupato SI'
Occupato dall'esecutato: NO
Occupato con titolo opponibile alla procedura: a disposizione dell'Usufruttuaria e dal Padre con la Convivente
Se opponibile: non esiste contratto di locazione
Canone: non c'è canone
- 6) Vi sono beni considerati *res derelictae*? NO