

TRIBUNALE DI CUNEO

G.E. Dott. Roberta Bonaudi

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 38/2025 Reg. gen.

Promossa da

[REDAZIONE]

Contro

[REDAZIONE]

PREMESSO

- Che all'udienza del 06/05/2025 la sottoscritta Geom. Borello Manuela, con studio in Racconigi Via Cristoforo Colombo n.10, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio alla ESECUZIONE IMMOBILIARE indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati;

2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;

3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;



- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni,;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.



Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;
 - La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

5. provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:

- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in... via ... piano ... vani, sup. comm., ecc.)
- ❖ Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
- ❖ Coerenze;
- ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
- ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),
- ❖ Situazione urbanistica;
- ❖ Stato di possesso;
- ❖ Valore di stima.



6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;

7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.**

9. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;

10. Predisponga su richiesta del delegato e/o del giudice le note di trascrizione e cancellazione e le domande di voltura

Il CTU insieme al custode dei beni pignorati IFIR-IVG, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 25/06/2025 alle ore 14.30 presso l'immobile esecutato, previo avviso tramite mail del 29/05/2025.

Il giorno 25/06/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ove erano presenti l'esecutato proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione, la moglie dell'esecutato e il custode. In seguito è stato necessario un secondo sopralluogo in data 25/07/2025 per poter accedere al solaio di cui l'esecutato non disponeva delle chiavi al momento del primo sopralluogo.

RIPOSTA AL QUESITO

Il CTU ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., come da checklist seguente:

- 1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: VERIFICATA
- 2) Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: VERIFICATA
- 3) Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale: l'esecutato risulta essere coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni innanzi all'ufficiale di stato civile.
- 4) Verifica della sussistenza di una comunione volontaria. se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale; non esistete comunione volontaria
- 5) Verifica stato occupazione immobile: l'immobile è occupato
 - a) occupato dall'esecutato: l'immobile è occupato dall'esecutato
 - b) occupato con titolo opponibile alla procedura? Non esiste titolo opponibile alla procedura
 - c) se opponibile: non presente
 - d) canone: non presente
- 6) Vi sono beni considerabili come res derelictae? NO

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

- L'immobile da eseguire, come da visura catastale del 15/10/2025, risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Saluzzo (CN), Corso Ventisette Aprile n. 48



Catasto fabbricati:

(A) foglio 60 mappale 202 subalterno 54 categoria A/2 classe 4 consistenza 5,5 vani rendita catastale 610,71 piano 2

Intestato a: [REDACTED]

(B) foglio 60 mappale 202 subalterno 42 categoria C/2 classe 2 consistenza 14 mq rendita catastale 24,58 piano 6

Intestato a: [REDACTED]

(C) foglio 60 mappale 202 subalterno 43 categoria C/2 classe 2 consistenza 12 mq rendita catastale 21,07 piano S1

Intestato a: [REDACTED]

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

foglio	mappale	subalterno	categoria	rendita	ubicazione
60	202	54	A/2	610,71	Corso ventisette Aprile n.48
60	202	42	C/2	24,58	Corso ventisette Aprile n.48
60	202	43	C/2	21,07	Corso ventisette Aprile n.48

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento residenziale, cantina e solaio siti in zona centrale rispetto al Comune di Saluzzo, ove sono presenti altri edifici residenziali uni e bifamiliari e condomini. Il compendio fa parte del maggiore fabbricato condominiale a sette piani fuori terra. L'appartamento pignorato si trova al piano secondo (terzo fuori terra), il solaio si trova al piano sesto (settimo fuori terra), la cantina si trova al primo piano interrato. L'appartamento è suddiviso in ingresso, cucina e soggiorno in unico ambiente, tre camere, due bagni, una cabina armadio e un disimpegno, dispone di due accessi dal vano scale. Il solaio è composto da un unico locale al piano sesto. La cantina con planimetria a L al piano interrato

La struttura portante del maggiore fabbricato è stata realizzata in c.a, e la copertura è stata realizzata in c.a. con manto di copertura in tegole, le tramezzature interne ed i tamponamenti esterni sono in muratura. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti. I serramenti interni ed esterni sono in legno con tapparelle. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato collegato al teleriscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita tramite boiler elettrico, è presente l'impianto di climatizzazione. Il condominio è dotato di ascensore comune

L'immobile confina a nord con vuoto su cortile condominiale, a est con altro appartamento (sub 12), a sud con vuoto su Via XXVII Aprile e a ovest con altro appartamento (sub 21) .

Il fabbricato è situato come detto in contenuto condominiale.



TITOLI EDILIZI E DIFFORMITA' EDILIZIA:

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia 93/1960 del 11/01/1960 costruzione del fabbricato
- Concessione edilizia 109 del 22/03/1960 variante
- Abitabilità n. 93/1960 del 22/12/1961
- Dia 99/25 del 10/03/1999 manutenzione straordinaria condominiale
- Dia 2000/144 del 12/09/2000 adeguamento impianto elettrico condominiale
- Dia 2002/128 manutenzione straordinaria condominiale
- PdC 69/2011 del 28/04/2011 autorizzazione per posa tende e targhette condominiali
- EL 12/79 del 20/06/2012 manutenzione straordinaria condominiale

L'appartamento oggetto di pignoramento è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Cila 22/233 del 10/07/2023 ristrutturazione e modifiche planimetriche

Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Saluzzo, e in seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, ed in seguito al rilievo del fabbricato, si evince che la situazione esistente è parzialmente difforme alla CILA 22/233 presentata in data 10/07/2023 in quanto è presente una veranda posata sul balcone lato nord prospettante il cortile condominiale, ed inoltre non è stato realizzato l'antibagno. difformità edilizie potranno essere oggetto di sanatoria tramite la presentazione di pratica SCIA, per cambio di destinazione d'uso da balcone a veranda, l'esito positivo della sanatoria consente una legittimazione postuma dell'opera previo pagamento di una sanzione pecuniaria di circa € 1.000 e con oneri professionali stimati di circa € 2.000

NB. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, 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- lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo financo teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanza e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestare che gli uffici, alle risultanza 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, 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 peritale.

Per quanto detto sopra si stima un costo prudenziale di oneri di sanatoria comprensivi delle prestazioni professionali necessarie di **€ 3.000.**



SITUAZIONE CATASTALE

Il certificato catastale risulta correttamente intestato all'esecutato ed inoltre il fabbricato risulta essere accatastato.

E' stata presentata dalla sottoscritta la variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Cuneo, inviata in data 13/10/2025 con protocollo CN00219417 e approvata in data 14/10/2025, tale variazione si è resa necessaria per la rappresentazione grafica corretta, eliminando il tramezzo di divisione tra bagno e antibagno e indicando la veranda sul lato nord.

Mappale e subalterno variato catasto urbano foglio 60 mappale 202 subalterno 54 categoria A/2 classe 4 vani 5,5 rendita 610,71. Precedentemente era stata presentata la variazione catastale protocollo CN0042653 del 07/04/2023 per diversa distribuzione degli spazi interni in seguito alla CILA 22/233 del 10/07/2023 ristrutturazione e modifiche planimetriche.

STATO DI POSSESSO

L'immobile come correttamente indicato dal pignoramento è di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per quanto riguarda il subalterno 54-42-43.

Attualmente l'immobile è occupato dal [REDACTED] con la famiglia

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE.

Il bene in oggetto risulta gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 14/11/2024 ai numeri 7804/827, per l'importo di euro 75.000 (settantacinquemila), a favore del sig. [REDACTED]
Cancellazione a carico della procedura
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 30/01/2024 ai numeri 9160/982, per l'importo di euro 75.000 (settantacinquemila), a favore della signora [REDACTED]
Cancellazione a carico della procedura;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24/02/2025 ai numeri 1290/1045, a favore della signora [REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED]"
Cancellazione a carico della procedura;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 17/03/2025 ai numeri 579/4948, per l'importo di euro 40.000 (quarantamila), a favore della signora [REDACTED]"
Cancellazione a carico della procedura;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 01/07/2025 ai numeri 5264/621, per l'importo di euro 40.000 (quarantamila), a favore della ditta [REDACTED]
Cancellazione a carico della procedura;
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 30/07/2025 ai numeri 5874/706, per l'importo di euro 70.000 (settantamila), a favore del [REDACTED].



Cancellazione a carico della procedura;

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 10/09/2025 ai numeri 661/795, per l'importo di euro 30.000 (trentamila), a favore del [REDACTED].

Cancellazione a carico della procedura;

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Dall'analisi della documentazione urbanistica non è emersa la presenza di vincoli urbanistici e cessioni di cubatura.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

Non sono state rilevate convenzioni matrimoniali

ALTRE INFORMAZIONI

L'appartamento così come la cantina e il solaio, fanno parte del condominio Bisalta, l'amministratore condominiale ha trasmesso le seguenti informazioni:

- in data 03/09/2025 è stato approvato il bilancio consuntivo riferito all'esercizio 01/07/2024 - 30/06//2025 del Condominio in oggetto
- che nella stessa riunione è stato approvato il bilancio di previsione per l'esercizio 01/07/2025– 30/06/2026
- che per la proprietà in oggetto le spese per amministrazione, assicurazione immobile, adempimenti fiscali, bancarie, contratti di certificazione impianti, contratti di manutenzione ascensore, nel 2024/25, sono state di € 501,65 (cinquecentouno/65);
- che non esistono opere di natura straordinaria ad oggi deliberate e non concluse;
- che esiste un contratto con la ditta ENERGY WAVE di cessione del credito per lavori di
- insufflaggio eseguiti dalla ditta stessa nel 2021 relativamente al quale è stata pagata nel
- 2024/25 la quinta (delle dieci rate). La quota a carico della proprietà [REDACTED] [REDACTED] è pari a € 51,03 (cinquantuno/ 03);
- che alla data odierna, relativamente agli ultimi due anni, come si evince dal bilancio consuntivo 24/25 il debito verso il Condominio Bisalta, da parte del condomino [REDACTED] ammonta a € 453.35 (quattrocentocinquantatre/35), totalmente riferito all'ultimo anno 24/25,
- la prima delle nove rate di acconto di € 422.78 (quattrocentoventidue/78) scadrà il 30/09/2025
- che non esistono cause in corso o procedimenti giudiziari relativi all'immobile di proprietà [REDACTED]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si provvede alla redazione di regolare ape in quanto l'ape esistente non tiene conto dell'esistenza della veranda



DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE DEL BENE

Superficie appartamento	Netta 105,03 mq Lorda 128,71 mq
Balcone	3,58 mq
Rapporto mercantile	0,25
Veranda	7,26 mq
Rapporto mercantile	0,35
Solaio	Netta 14,00 mq Lorda 16,00 mq
Rapporto mercantile	0,20
Cantina	Netta 12,00 mq Lorda 18,00 mq
Rapporto mercantile	0,20
Totale superficie commerciale (arrotondata)	140 mq

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, non si evidenziano particolari criticità.

PROVENIENZA VENTENNALE

Alla data del 30/06/1987 (impianto meccanografico) l'immobile risultava di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ½

In seguito i passaggi di proprietà sono stati:

- Atto del 14/03/1991 Pubblico ufficiale ELIO QUAGLIA Sede SALUZZO (CN) Repertorio n. 6109 - UR Sede SALUZZO (CN) Registrazione Volume 1 n. 446 registrato in data 27/03/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5346.1/1991 - Pratica n. 378605 in atti dal 04/11/2003. Con cui veniva trasferita la nuda proprietà alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/08/2007 - R.U. Voltura n. 22830.1/2008 - Pratica n. CN0265313 in atti dal 27/08/2008. Riunione d'usufrutto per morte di [REDACTED];
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2014 - UU Sede SALUZZO (CN) Registrazione Volume 9990 n. 796 registrato in data 23/10/2015 - SUCC.DI TORRE DOMENICA Voltura n. 18462.1/2015 - Pratica n. CN0262319 in atti dal 20/11/2015. L'immobile risultava di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
 - Atto del 20/06/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], L'immobile risultava di proprietà [REDACTED]
- VALUTAZIONE IMMOBILE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



A seguito di indagine di indagine effettuata in loco e di indagine conoscitiva di mercato immobiliare della zona e facendo riferimento anche alle quotazioni immobiliari agenzia delle entrate (2° semestre 2024) del Comune di Saluzzo pubblicate dall'agenzia del territorio, considerata l'ubicazione, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto ed oggetto di esecuzione, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di piano regolatore e la posizione rispetto al centro abitato di Saluzzo e tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella valutazione dell'immobile, il CTU, può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:

risultato interrogazione: Anno 2024 semestre 2

provincia di CUNEO

comune di Saluzzo

Fascia/zona: Periferica

Codice zona: D1

Microzona catastale n.:4

Tipologia prevalente: abitazioni residenziali

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale €/mq 940 – 1400

A mio giudizio il fabbricato rientra in un valore di 2000 €/m viste le caratteristiche costruttive, la conservazione e la vetustà. La superficie commerciale è stata determinata misurando direttamente sulle schede catastali realizzate a seguito di rilievo puntuale del fabbricato, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- **Abitazione (sub 54) solaio (sub 42) cantina (sub 43) mq 140 x €/mq 2000 = 280.000 €
(duecentottantamilaeuro/00)**

Si precisa che essendo la situazione edilizia difforme delle licenze rilasciate a tale valore andranno sottratti i costi di sanatoria dell'immobile quantificati in € 3.000

**Valutazione finale 280.000 – 3.000 = 277.000 €
(diconsi duecentosettantasettemilaeuro/00)**

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastale originaria (ante variazione DOCFA presentate dalla sottoscritta per difformità catastale);
- Visure catastali originarie (ante variazione DOCFA presentate dalla sottoscritta per difformità catastale);
- Variazione catastale;



- Visura e planimetria catastale al 14/10/2024 (post variazione DOCFA presentate dalla sottoscritta per difformità catastale);
- Copia delle concessioni edilizie rilasciate;
- APE.
- Visure Ipotecarie
- Estratto atto di matrimonio.

Saluzzo 14/10/2024

Firma _____

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

Descrizione sintetica dell'immobile	fabbricato residenziale
Dati catastali	(A) foglio 60 mappale 202 subalterno 54 categoria A/2 classe 4 consistenza 5,5 vani rendita catastale 610,71 piano 2 <u>VARIATO CON AGGIORNAMENTO DOCFA</u> (B) foglio 60 mappale 202 subalterno 42 categoria C/2 classe 2 consistenza 14 mq rendita catastale 24,58 piano 6



	(C) foglio 60 mappale 202 subalterno 43 categoria C/2 classe 2 consistenza 12 mq rendita catastale 21,07 piano S1 (D)
Coerenze	L'immobile confina a nord con vuoto su cortile condominiale, a est con altro appartamento (sub 12), a sud con vuoto su Via XXVII Aprile e a ovest con altro appartamento (sub 21)
Pertinenza	Cantina sub 43 e solaio sub 42
proprietari	██████████
Provenienza	Atto del 20/06/2022 Pubblico ufficiale CAPPELLA PAOLA Sede SALUZZO (CN) Repertorio n. 7708 - COMPRAVENDITA.
Situazione Urbanistica	Non conforme ai titoli rilasciati, costi di sanatoria stimati € 3.000
Stato di possesso	██████████
██████████ stima	€ 277.000 (diconsì duecentosettantasettemilaeuro/00)

