
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **BERTOLA arch. Roberto**, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370.898,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto **BERTOLA arch. Roberto**, con studio in Piazza Risorgimento, 46 - 12037 - Saluzzo (CN), e-mail roberto.bertola@geaprogetti.com, PEC roberto.bertola@archiworldpec.it, Tel. 0175 42293, Fax 0175 42293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Supermercato ubicato a Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28

DESCRIZIONE

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso attività commerciale (Supermercato), con annessa cantina/ripostiglio di pertinenza e ampio cortile esclusivo (gravato da servitù di passaggio), ubicata nel Comune di Villafalletto (CN), in Corso Sacco e Vanzetti, 28.

L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue:

-al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12);

-al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile.

La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti.

Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno.

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona centrale del Comune di Villafalletto (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di numerosi parcheggi pubblici nelle vie e piazze circostanti.

Servizi della zona: il Comune di Villafalletto, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature, risulta anche comodo per il collegamento con i principali centri urbani di zona Cuneo, Fossano, Saluzzo, Savigliano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



I dati riportati sono riferiti alla data in cui sono stati acquisiti a seguito di sopralluogo effettuato in data 26 giugno 2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

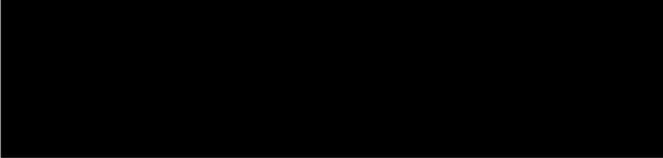
- **Bene N° 1** - Supermercato ubicato a Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 

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

- 

Dati desunti dall'atto di provenienza a rogito Notaio MOLINO Giuseppe di Piosasco in data 10/02/2015 Rep. n.ro 4774 Racc. n.ro 3432.

CONFINI

1) locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) posto al piano terreno: a nord altre proprietà di cui al foglio n.ro 22, particella n.ro 54, subalterni n.ri 8,3 e 4 e foglio n.ro 22, particella n.ro 512, a est e a sud Corso Sacco e Vanzetti (via pubblica) e a ovest Via Castello (via pubblica).

2) locale ad uso cantina/ripostiglio posto al piano primo sotterraneo: a nord terrapieno sottostante al fabbricato, a est terrapieno sottostante al Corso Sacco e Vanzetti, a sud vano scala e corridoio comune di accesso alle cantine di cui al foglio n.ro 22, particella n.ro 54, subalterno n.ro 12 e a ovest terrapieno sottostante al fabbricato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	412,00 mq	450,00 mq	1	450,00 mq	3,60 m	T
Deposito	9,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	2,40 m	T
Cantina	10,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,30 m	S1
Cortile	235,00 mq	235,00 mq	0,18	42,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				499,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				499,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il locale commerciale presenta altezze interne differenti (altezza massima mt. 3,60 e altezza minima mt. 2,80). Dati desunti dalla planimetria catastale e dalle verifiche esperite in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1996 al 22/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 318 Rendita € 3.054,74 Graffato Foglio 22 Particella 475 Subalterno 1
Dal 22/09/2014 al 26/01/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 318 Rendita € 3.054,74
Dal 26/01/2015 al 10/02/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 318 Rendita € 3.054,74
Dal 10/02/2015 al 04/03/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 318 Rendita € 3.054,74
Dal 04/03/2015 al 11/03/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 7 Categoria C1 Cl.1, Cons. 403 Rendita € 3.871,26



Dal 11/03/2015 al 03/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 54, Sub. 9 Categoria C1 Cl.1, Cons. 403 Superficie catastale 490 mq Rendita € 3.871,26 Piano S1 - T
------------------------------	--	---

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 28/05/2025, si precisa che l'intestazione catastale coincide con la proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	54	9		C1	1	403	490 mq	3871,26 €	S1 - T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	54				ENTE URBANO		769 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati catastali desunti dalle visure catastali storiche in data 28/05/2025 e planimetria catastale acquisita in data 28/05/2025, si precisa che l'intestazione catastale coincide con la proprietà.

A seguito di sopralluogo si riscontra inoltre che, rispetto alle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati, lo stato dei luoghi appare lievemente difforme, si rilevano infatti modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltreché al posizionamento delle aperture. Necessiterà pertanto predisporre adeguata variazione catastale Doc. Fa. per la regolarizzazione delle piccole difformità. Si segnala inoltre la presenza, nel cortile pertinenziale, di due manufatti metallici installati a protezione dell'impianto termico e frigorifero non rappresentati sulla planimetria oltre ad una piccola tettoia posta in adiacenza all'ingresso carraio.



PRECISAZIONI

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni e la servitù di passaggio a minor danno sul cortile di proprietà esclusiva a favore degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato.

Si precisa inoltre che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano in data 22/07/2014 e 30/07/2014, Repertorio n.ri 20663 e 20696, Raccolta n.ro 10258, registrata a Saluzzo il 05/08/2014 al n.ro 2611 Serie 1 T e trascritta a Cuneo il 05/08/2014 ai n.ri 6660/5372, E' STATA COSTITUITA, a favore della proprietà [REDACTED] la SERVITU' DI DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI IN MATERIA DI COSTRUZIONI, al fine di consentire l'intervento edilizio di ampliamento del locale commerciale consistente nella realizzazione di un nuovo corpo sul lato nord del fabbricato, elevantesi ad un piano fuori terra ed in aderenza all'esistente, insistente sull'area di corte di proprietà e pertinenza esclusiva della medesima società.

PATTI

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni e la servitù di passaggio a minor danno sul cortile di proprietà esclusiva a favore degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato.

Si precisa inoltre che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano in data 22/07/2014 e 30/07/2014, Repertorio n.ri 20663 e 20696, Raccolta n.ro 10258, registrata a Saluzzo il 05/08/2014 al n.ro 2611 Serie 1 T e trascritta a Cuneo il 05/08/2014 ai n.ri 6660/5372, E' STATA COSTITUITA, a favore della proprietà [REDACTED] la SERVITU' DI DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI IN MATERIA DI COSTRUZIONI, al fine di consentire l'intervento edilizio di ampliamento del locale commerciale consistente nella realizzazione di un nuovo corpo sul lato nord del fabbricato, elevantesi ad un piano fuori terra ed in aderenza all'esistente, insistente sull'area di corte di proprietà e pertinenza esclusiva della medesima società.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue:

- al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12);
- al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile.

La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti.

Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno.



PARTI COMUNI

La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala e il disimpegno comune per l'accesso al piano interrato (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12) si presentano in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti.

In merito alle parti comuni si richiama espressamente quanto disposto negli atti di provenienza già citati in precedenza oltre alla servitù di passaggio a minor danno sul cortile di proprietà esclusiva a favore degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato.

Si precisa inoltre che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano in data 22/07/2014 e 30/07/2014, Repertorio n.ri 20663 e 20696, Raccolta n.ro 10258, registrata a Saluzzo il 05/08/2014 al n.ro 2611 Serie 1 T e trascritta a Cuneo il 05/08/2014 ai n.ri 6660/5372, E' STATA COSTITUITA, a favore della proprietà [REDACTED] la SERVITU' DI DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI IN MATERIA DI COSTRUZIONI, al fine di consentire l'intervento edilizio di ampliamento del locale commerciale consistente nella realizzazione di un nuovo corpo sul lato nord del fabbricato, elevantesi ad un piano fuori terra ed in aderenza all'esistente, insistente sull'area di corte di proprietà e pertinenza esclusiva della medesima società.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da specificare salvo quanto indicato negli atti di provenienza per quanto riguarda le parti comuni e la servitù di passaggio a minor danno sul cortile di proprietà esclusiva a favore degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato.

Si precisa inoltre che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano in data 22/07/2014 e 30/07/2014, Repertorio n.ri 20663 e 20696, Raccolta n.ro 10258, registrata a Saluzzo il 05/08/2014 al n.ro 2611 Serie 1 T e trascritta a Cuneo il 05/08/2014 ai n.ri 6660/5372, E' STATA COSTITUITA, a favore della proprietà [REDACTED] la SERVITU' DI DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI IN MATERIA DI COSTRUZIONI, al fine di consentire l'intervento edilizio di ampliamento del locale commerciale consistente nella realizzazione di un nuovo corpo sul lato nord del fabbricato, elevantesi ad un piano fuori terra ed in aderenza all'esistente, insistente sull'area di corte di proprietà e pertinenza esclusiva della medesima società.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali mista muratura e calcestruzzo armato; condizioni buone.

Strutture orizzontali: materiale latero-cemento; condizioni buone.

Copertura parte: tipologia a falde; materiale legno manto in tegole laterizie piane; condizioni buone.

Copertura parte: tipologia piana; materiale latero cemento impermeabilizzato e rivestito; condizioni buone.

Scale: materiali muratura; condizioni: buone.

Balconi/terrazzo: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in alluminio; condizioni buone.

Manto di copertura: in parte in tegole laterizie piane e in parte con guaina bituminosa rivestita; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale muratura; coibentazione in parte; rivestimento esterno intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale ceramico; condizioni buone.



Rivestimenti interni: materiale ceramico (bagni), tinteggiatura; condizioni buone.
Porta di ingresso al locale commerciale: metallica vetrata con apertura automatica; condizioni: buone.
Portoncino di accesso al vano scala per il locale interrato: in legno; condizioni: buone.
Portone di accesso carraio al cortile: cancello metallico; condizioni: discrete.
Porte interne: in legno e metallo; condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: parte sottotraccia (bagni) e parte con tubazioni esterne; condizioni: buone.
Idraulico: parte sottotraccia (bagni) e parte con tubazioni esterne; condizioni: buone.
Antintrusione e videosorveglianza: presente; condizioni: buone.
Fognatura: collegamento alla rete fognaria pubblica.
Acquedotto: collegamento alla rete idrica pubblica.
Termico e condizionamento: tubazioni esterne di tipo autonomo a gas metano; condizioni: buone.
Frigorifero: unità esterna nel cortile; condizioni: buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/04/2025
- Scadenza contratto: 13/04/2026
- Scadenza disdetta: 12/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 12.000,00

Si evidenzia che l'unità immobiliare di cui alla presente relazione di stima è stata inclusa tra i beni oggetto del "Contratto di affitto di azienda e contratto di subaffitto di ramo d'azienda" datato 11/04/2025 con autenticazione delle firme da parte del Notaio VADALA' Alberto di Torino Repertorio n.ro 10061 Atti n.ro 6665, registrato a Torino D.P. I° in data 17/04/2025 al n.ro 20006 Serie 1 T tr [REDACTED] (Concedente) e [REDACTED] (affittuaria). Si evidenzia che, la data di autenticazione delle firme del contratto di affitto di cui sopra, 11/04/2025, coincide con la data del verbale di pignoramento immobili Rep. n.ro 1299, anch'essa del 11/04/2025, (così come desumibile dalla nota di trascrizione in data 06/05/2025 registrata ai n.ri 4312/3567 presso l'ufficio di CUNEO). **SI EVIDENZIA COMUNQUE CHE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO RISULTA ESSERE IL 06/05/2025.**

Dal contratto in questione si deduce che la durata è stabilita in anni uno con effetto dal 14/04/2025 con possibilità di rinnovo di anno in anno per un periodo di pari data, fatta salva la possibilità per ciascuna delle parti di risolverlo con un preavviso di sei mesi; il canone di locazione viene stabilito mediante l'applicazione della percentuale del 2 % della somma dei corrispettivi netti incassati dall'Affittuaria nell'esercizio dell'azienda da determinarsi annualmente ex post sulla base dei corrispettivi di competenza del periodo di vigenza del contratto, si stabilisce in ogni caso un importo minimo mensile del canone pari ad € 12.000,00 oltre IVA.

Si ribadisce come, nel canone di affitto così come precedentemente definito, siano ricompresi oltre all'immobile



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dagli atti notarili di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a CUNEO il 28/10/2016
Reg. gen. 9454 - Reg. part. 1294
Quota: 1/1
Importo: € 860.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 430.000,00
Percentuale interessi: 1,80 %
Rogante: Notaio Paolo AMIANTO
Data: 19/10/2016
N° repertorio: 24052
N° raccolta: 13146
Note: Si specifica che, dalla nota di iscrizione, tra i soggetti contro si legge, in qualità di debitore non datore [REDACTED] ora denominata [REDACTED]. La [REDACTED] [REDACTED] risulta essere in qualità di terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 06/05/2025
Reg. gen. 4312 - Reg. part. 3567
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: La [REDACTED] risulta essere in qualità di terzo datore di ipoteca.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Cuneo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di [REDACTED] (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo + € 200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo (ovvero € 35,00 di tassa ipotecaria);

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in questione, così verificato a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Villafalletto in data 26/06/2025, ricade nelle "Aree residenziali di carattere Ambientale e Storico RS" (in particolare nel comparto 01 RS 12), normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri specifici sull'immobile che comunque risulta ubicato all'interno della perimetrazione del Centro Storico del Comune di Villafalletto (Vincoli di P.R.G.C. per il centro storico). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafalletto, conseguente alla richiesta di accesso agli atti, relativamente al bene in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n.ro 26/1987 del 08/04/1987 per "CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALE";
- 2) Permesso di Costruire n.ro 14/036 del 01/08/2014, Provvedimento conclusivo S.U.A.P. n.ro 14/016 del 01/08/2014 per "AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO TERZIARIO COMMERCIALE DI DETTAGLIO", successivamente volturata in capo alla [REDACTED] con provvedimento prot. n.ro 1205 in data 27/02/2015;
- 3) Permesso di Costruire n.ro 15/002 del 06/02/2015, Provvedimento conclusivo S.U.A.P. n.ro 15/002 del 06/02/2015 per "INSTALLAZIONE DI STRUTTURA AMOVIBILE PER RICOVERO CARRELLI SPESA A SERVIZIO DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE", successivamente volturata in capo alla [REDACTED] con provvedimento prot. n.ro 1211 in data 27/02/2015;
- 4) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.ro 15/006 del 02/03/2015 per "AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO TERZIARIO COMMERCIALE AL DETTAGLIO - SCIA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. N.RO 14/036 DEL 01/08/2014";
- 5) Istanza di Agibilità presentata al S.U.A.P. del Comune di Villafalletto con prot. n.ro 1366 in data 06/03/2015, Agibilità ottenuta con silenzio assenso in data 05/05/2015.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo si riscontra che, rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio rilasciato, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme. Si rilevano solamente modeste modifiche al posizionamento di alcune delle partizioni interne oltre alla presenza, nel cortile pertinenziale, di due manufatti metallici installati a protezione dell'impianto termico e frigorifero e di una piccola tettoia posta in adiacenza all'ingresso carraio, non rappresentati nelle pratiche edilizie, il tutto regolarizzabile mediante apposita pratica di sanatoria. 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.

Fatte salve le premesse di cui sopra si prevede, per la sanatoria delle opere difformi riscontrate, una quantificazione della sanzione pari a 10.328,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale si stima un costo totale di 5.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si ribadisce quanto già precedentemente indicato in merito alle parti comuni e si richiama espressamente quanto disposto negli atti di provenienza già citati in precedenza oltre alla servitù di passaggio a minor danno sul cortile di proprietà esclusiva a favore degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato.

Si precisa inoltre che, con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano in data 22/07/2014 e 30/07/2014, Repertorio n.ri 20663 e 20696, Raccolta n.ro 10258, registrata a Saluzzo il 05/08/2014 al n.ro 2611 Serie 1 T e trascritta a Cuneo il 05/08/2014 ai n.ri 6660/5372, E' STATA COSTITUITA, a favore della proprietà [REDAZIONE], la SERVITU' DI DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI IN MATERIA DI COSTRUZIONI, al fine di consentire l'intervento edilizio di ampliamento del locale commerciale consistente nella realizzazione di un nuovo corpo sul lato nord del fabbricato, elevantesi ad un piano fuori terra ed in aderenza all'esistente, insistente sull'area di corte di proprietà e pertinenza esclusiva della medesima società.

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione estimativa non risulta costituito in condominio e che, pertanto, non è gravato di alcuna spesa condominiale, si sottolinea che le parti comune siano esclusivamente il disimpegno e la rampa scala di accesso ai locali interrati.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Supermercato ubicato a Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28

Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso attività commerciale (Supermercato), con annessa cantina/ripostiglio di pertinenza e ampio cortile esclusivo (gravato da servitù di passaggio), ubicata nel Comune di Villafalletto (CN), in Corso Sacco e Vanzetti, 28. L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue: -al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12); -al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile. La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti. Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona centrale del Comune di Villafalletto (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di numerosi parcheggi pubblici nelle vie e piazze circostanti. Servizi della zona: il Comune di Villafalletto, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature, risulta anche comodo per il collegamento con i principali centri urbani di zona Cuneo, Fossano, Saluzzo, Savigliano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 54, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 429.140,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili simili, tenendo in debita considerazione la reale situazione dei beni.

In particolare, però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione commerciale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperiti, a tal proposito, alcuni immobili posti in vendita nel Comune di Villafalletto e nei Comuni circostanti, in particolare si riscontrano n.ro 2 unità immobiliari simili al bene oggetto di stima, poste in vendita nel Comune di Tarantasca, applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 90.000,00 (superficie commerciale pari a 100 mq, con stato di conservazione usato) e € 115.000,00 (superficie commerciale pari a 139 mq, con stato di conservazione usato).



A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 860,00 al metro quadrato.

Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Villafalletto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Supermercato Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28	499,00 mq	860,00 €/mq	€ 429.140,00	100,00%	€ 429.140,00
				Valore di stima:	€ 429.140,00

Valore di stima: € 429.140,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15328,00	€

Valore finale di stima: € 370.898,00

Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 10 % 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 (non riscontrati in sede di sopralluogo) ed altri oneri o pesi relativi: € 42.914,00;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00;

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie: € 10.328,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Saluzzo, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

BERTOLA arch. Roberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Provenienze
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Conservatoria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratti Mappe Catastali
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratti di Locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Supermercato ubicato a Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28
Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso attività commerciale (Supermercato), con annessa cantina/ripostiglio di pertinenza e ampio cortile esclusivo (gravato da servitù di passaggio), ubicata nel Comune di Villafalletto (CN), in Corso Sacco e Vanzetti, 28. L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue: -al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12); -al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile. La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti. Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona centrale del Comune di Villafalletto (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di numerosi parcheggi pubblici nelle vie e piazze circostanti. Servizi della zona: il Comune di Villafalletto, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature, risulta anche comodo per il collegamento con i principali centri urbani di zona Cuneo, Fossano, Saluzzo, Savigliano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 54, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in questione, così verificato a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Villafalletto in data 26/06/2025, ricade nelle "Aree residenziali di carattere Ambientale e Storico RS" (in particolare nel comparto 01 RS 12), normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Prezzo base d'asta: € 370.898,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.898,00

Bene N° 1 - Supermercato			
Ubicazione:	Villafalletto (CN) - Corso Sacco e Vanzetti, 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Supermercato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 54, Qualità ENTE URBANO	Superficie	499,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue: -al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12); -al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile. La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti. Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno.		
Descrizione:	Proprietà per l'intero di unità immobiliare urbana uso attività commerciale (Supermercato), con annessa cantina/ripostiglio di pertinenza e ampio cortile esclusivo (gravato da servitù di passaggio), ubicata nel Comune di Villafalletto (CN), in Corso Sacco e Vanzetti, 28. L'unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale, cortile con annessa cantina/ripostiglio) fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, che si eleva per due piani fuori terra oltre a piano interrato ed è costituita come segue: -al piano interrato: locale ad uso cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno/corridoio comune e collegato al piano terra del fabbricato tramite vano scala comune (foglio n.ro 22 particella n.ro 54 subalterno n.ro 12); -al piano terra: ampio locale commerciale (Supermercato) con cortile di proprietà esclusiva (gravato da servitù di passaggio) con accessi diretti dalla pubblica via denominata Corso Sacco e Vanzetti, rispettivamente al civico n.ro 28 il supermercato e al civico n.ro 22 il cortile. La struttura risulta essere di tipo misto, parte in muratura portante e parte costituita da ossatura in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole laterizie piane su orditura lignea, il vano scala comune per l'accesso al piano interrato si presenta in discrete condizioni, i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e il cortile pavimentato con masselli autobloccanti. Il locale commerciale oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato di tutti quanti gli impianti principali compresa videosorveglianza e antintrusione, allacciato alla rete idropotabile e fognaria, si presenta in buone condizioni manutentive, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate e in parte rivestite con materiale ceramico (bagni), serramenti esterni in alluminio, e porte interne in legno. Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in una zona centrale del Comune di Villafalletto (CN), caratterizzata da insediamenti di tipo misto residenziale, commerciale e terziario. Traffico: locale, con presenza di numerosi parcheggi pubblici nelle vie e piazze circostanti. Servizi della zona: il Comune di Villafalletto, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e delle principali attrezzature, risulta anche comodo per il collegamento con i principali centri urbani di zona Cuneo, Fossano, Saluzzo, Savigliano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a CUNEO il 28/10/2016
Reg. gen. 9454 - Reg. part. 1294
Quota: 1/1
Importo: € 860.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 430.000,00
Percentuale interessi: 1,80 %
Rogante: Notaio Paolo AMIANTO
Data: 19/10/2016
N° repertorio: 24052
N° raccolta: 13146
Note: Si specifica che, dalla nota di iscrizione, tra i soggetti contro si legge, in qualità di debitore non datore [REDACTED] ora denominato [REDACTED] La [REDACTED] [REDACTED] risulta essere in qualità di terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 06/05/2025
Reg. gen. 4312 - Reg. part. 3567
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: La [REDACTED] risulta essere in qualità di terzo datore di ipoteca.

