
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.700,00	11



INCARICO

All'udienza del 05/06/2025, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112

DESCRIZIONE

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9.

L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto altra u.i.u. f. 38 n. 133 sub. 11; ai lati mappale f. 38 n. 233, u.i.u. f. 38 n. 133 sub. 10 e u.i.u. f. 38 n. 235; sopra il cielo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 37,18 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 08/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 37,18 Piano 2
Dal 08/08/2025 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 133, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 61,97 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	133	9		A3	U	2,5 vani	44 mq	61,97 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale a seguito di Variazione Catastale del 08/08/2025 protocollo n. CN0180128 per diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è distinto in mappa al Catasto Terreni con la particella 236 del foglio 38.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita con la particella 133 del foglio 38.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura mista pietre/mattoni con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sino in pistrelle tipo monocottura; è presente un bagno composto da lavabo, w.c. e vasca; la porta d'ingresso all'unità immobiliare, in legno, è obsoleta ed è da sostituire; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di tapparelle. L'impianto elettrico è presente ma da rivedere in base alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento non è presente.

Si segnala la presenza di tracce di umidità nel soffitto derivanti da un'infiltrazione d'acqua meteorica dal tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2004 al 01/09/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CONGEDO ALDO	03/05/2004	89856	22015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cuneo	07/05/2004	4643	3604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Cuneo il 09/01/2024
Reg. gen. 4646 - Reg. part. 646
Quota: 100%
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: Ipoteca volontaria n. 19 del 09/01/2024 in rinnovazione all'Ipoteca Volontaria n. 646 del 07/05/2004.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 07/03/2025
Reg. gen. 2117 - Reg. part. 1748
Quota: 100%



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- R - Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art. 26. Tab.R1.
- Classe II - pericolosità geomorfologica Classe II - Art. 41bis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acceglio non sono risultano pratiche edilizie presentate.

In riscontro alla planimetria catastatale presentata in data 27/04/2001 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con la demolizione della tramezza tra la cucina e il ripostiglio. Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite una pratica C.I.L.A. in Accertamento di conformità. Il costo totale da sostenere è di € 2'500,00; tale importo è comprensivo di: spese tecniche, diritti CILA e Oblazione di € 1'032,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2025 100537 0073 del 19/08/2025, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 413,60 kWh/m2anno, valido fino al 19/08/2035.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'accesso all'unità immobiliare avviene unicamente a piedi dalla strada comunale Borgo Villa tramite il diritto di passaggio pedonale esistente sulla corte censita al Catasto Terreni al foglio 38 particella 233.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112	44,00 mq	550,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
				Valore di stima:	€ 24.200,00

Valore di stima: € 24.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 21.700,00



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.

Ceva, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica per unità immobiliare
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale della corte
- ✓ Estratti di mappa - scala 1-1000
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. - scala 1-1000
- ✓ Planimetrie catastali - foglio 38 particella 133 subalterno 9 - scala 1-100
- ✓ Altri allegati - planimetria - foglio 38 particella 133 subalterno 9 - scala 1-100
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - foglio 38 particella 133 subalterno 9
- ✓ Altri allegati - Esisto ricerca pratiche edilizie - Comune di Acceglio
- ✓ Altri allegati - Pratica docfa di variazione catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - R - Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art. 26. Tab.R1. - Classe II - pericolosità geomorfologica Classe II - Art. 41bis.

Prezzo base d'asta: € 21.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acceglio (CN) - Borgo Villa n. 112		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 133, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	44,00 mq
Descrizione:	La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Acceglio (CN) in Borgo Villa n. 112 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 133, subalterno 9. L'unità immobiliare è composta da: cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi al piano secondo. Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale di Acceglio ed è comodo ai servizi esistenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

