



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°2/2025 R.G.E.

Promossa da: *** **OMISSIS** ***

Nei confronti di: *** **OMISSIS** ***
*** **OMISSIS** ***

G.E. Dott.ssa BONAUDI ROBERTA



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa BONAUDI ROBEERTA, nell'esecuzione immobiliare n° 2/2025 RGE **promossa da *** OMISSIS *****, e per essa, nella sua qualità di mandataria, la ***** OMISSIS *****, agli effetti della presente elettivamente domiciliata presso la sede operativa dello studio della Fair Play –Società tra Avvocati - a.r.l. in Roma alla Via della Camilluccia n. 19.

Il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura congiuntamente con il custode nominato IVG IFIR Piemonte srl, nella data da quest'ultimo stabilita, il giorno 08/04/2025.

In questa data era presente l'esecutata sig.ra ***** OMISSIS *****, la quale ha permesso di accedere agli immobili oggetto di esecuzione per procedere ai dovuti rilievi

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ha potuto accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel comune di BORGIO SAN DALMAZZO Via Monte Matto n.13.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Ai fini della vendita viene formato un unico lotto.

LOTTO UNICO IMMOBILI IN BORGO SAN DALMAZZO VIA MONTE MATTO N.13

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in zona periferica del concentrico di Borgo San Dalmazzo, inseriti in zona residenziale.

Più precisamente trattasi di una villetta unifamiliare a schiera con relative pertinenze (cantine, autorimessa, giardino esclusivo), collegata sul lato sud ad altra villetta.

Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale detta Via Monte Matto, ed attraverso il giardino di proprietà esclusiva si accede al piano terreno del fabbricato.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, ed un piano interrato.

Il piano terreno è costituito da ingresso nel soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio e bagno, oltre alla scala interna per l'accesso ai piani superiore ed inferiore.

Dal disimpegno della scala per il piano interrato si accede anche ad altro locale ottenuto mediante la chiusura del porticato posto sul lato sud dell'abitazione (di collegamento con la villetta adiacente), in cui trova dimora la caldaia. In merito a quest'ultimo locale si rimanda ad una attenta lettura del paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Esternamente sono presenti un porticato sul lato est a copertura della zona ingresso, ed un porticato sul lato nord con accesso dalla cucina.

Il giardino di pertinenza esclusiva è presente a 3 lati, ma sul lato nord, al piano interrato, l'autorimessa si spinge sino a confine.

Al piano primo sono presenti n.2 camere, disimpegno, bagno e locale sottotetto non abitabile, oltre a n.2 balconi di pertinenza.

Al piano interrato sono presenti locale tavernetta, lavanderia, cantina, sgombero, ed autorimessa con accesso carraio mediante rampa posta sul lato nord della proprietà, con accesso diretto da Via Monte Matto. L'autorimessa, comunicante internamente con il locale tavernetta, è dotata di portone automatico con apertura a libro.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei fabbricati edificati nei primi anni 2000.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

La struttura portante è realizzata in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento, compreso il tetto, il manto di copertura è realizzato in tegole.

I tamponamenti sono realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, muniti di persiane.

Internamente i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres, ad eccezione del soggiorno, delle camere al piano primo e del locale sottotetto (utilizzato come camera) in cui è presente palchetto in legno.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, con caldaia autonoma alimentata a gas.

Tutto il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, con alcuni evidenti segni di deterioramento dovuti a cattiva manutenzione: distacco di intonaco in alcune parti esterne, efflorescenze interne (dovute ad umidità) non trattate, con distacco di intonaco in alcuni punti al piano interrato, verniciatura del legno dei serramenti in esfoliazione perché non mantenuta, in particolare delle persiane, ecc.

L'esecutato lamenta inoltre infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa, non risolte nonostante alcuni interventi già effettuati.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

La parte abitativa, con cantine di pertinenza e locale autorimessa, sono tutti parte dello stesso corpo di fabbrica.

UBICAZIONE :

Comune di BORGO SAN DALMAZZO Via Monte Matto n.13, p.S1-T-1

ACCESSO:

Il fabbricato ha accesso sia pedonale che carraio direttamente dalla strada comunale Via Monte Matto.

CONFINI :

a nord: altra unità immobiliare fg.13 mapp.886

ad est: Via Monte Matto.

a sud: altra unità immobiliare (villetta a schiera in aderenza) fg.13 mapp.883 (come il fabbricato oggetto di perizia);

a ovest: altre unità immobiliare fg.13 mappali 585e 412.





TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobile e di seguito meglio illustrate, pur nella 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 dei 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 scrittografici 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 in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto quanto indicato può essere soggetto a modificazioni ovvero variazioni, ribadendo che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto, i costi complessivi (oneri comunali, ed onorari professionali) necessari per regolarizzazione di cui sopra saranno quantificati solamente al momento della presentazione di istanza di sanatoria.

E' stata inoltrata richiesta di accesso alla documentazione amministrativa all'ufficio urbanistica del Comune di Borgo San Dalmazzo, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie e per verificare la conformità urbanistica degli immobili, con i seguenti esiti.

TITOLI EDILIZI REPERITI

Per quanto riguarda il fabbricato abitativo nel suo complesso:

- Concessione edilizia n.111/92 (pratica edilizia numero 338/92) in data 02/11/1992
- Concessione edilizia n.50/94 (pratica edilizia numero 115/94) in data 21/04/1994, costituente voltura e contestuale variante in corso d'opera alla precedente c.e. 111/92





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

- Autorizzazione n.123/94 (pratica edilizia numero 283/94) in data 28/09/1994, per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia

- Abitabilità rilasciata con provvedimento in data 16/11/1995, protocollo n.16119 con decorrenza dal 22/09/1995.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato autorizzato è quello definito dagli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n.50/94 in voltura e contestuale variante in corso d'opera alla conc. edilizia originaria n.111/92.

Dal raffronto tra gli elaborati autorizzati di cui sopra, ed il rilievo metrico dei locali effettuato durante il sopralluogo, emergono alcuni aspetti, che vengono di seguito approfonditi.

PIANTA PIANO INTERRATO.

- Si rilevano alcune lievi differenze nelle posizioni di alcuni tramezzi ed aperture; queste differenze possono essere considerate "tolleranze costruttive".

- Si rileva inoltre una maggior ampiezza interna del locale autorimessa (circa 40 cm). E' plausibile che in fase di realizzazione del fabbricato, la parete lato nord dell'autorimessa, prevista a ridosso del confine con altra proprietà, sia stata leggermente spostata per essere correttamente realizzata a confine, senza rispettare le misure architettoniche interne, probabilmente non conformi con le misure reali del lotto.

Tale differenza costituisce però difformità, e comporta un aumento della superficie e del volume del fabbricato.

PIANTA PIANO TERRENO.

- Il porticato sul lato sud, a confine ed in aderenza con fabbricato di altra proprietà, nel progetto autorizzato era previsto aperto sui lati est ed ovest; nello stato di fatto è invece stato chiuso mediante l'installazione di vetrate, ricavando così un locale adibito ad abitazione. Il locale è comunicante con l'interno dell'abitazione attraverso l'apertura di una porta (non prevista nel progetto autorizzato) nel muro perimetrale in corrispondenza del pianerottolo del vano scala per il piano interrato.

Al suo interno, come già scritto in precedenza, trova dimora la caldaia.

La chiusura del porticato costituisce un considerevole aumento volumetrico e la sua regolarizzazione dovrà essere attentamente valutata.





- Si rilevano inoltre alcune lievi differenze interne nelle posizioni di alcuni tramezzi ed aperture, da considerarsi come tolleranze esecutive: in particolare la porta tra cucina e soggiorno risulta realizzata in posizione completamente differente rispetto al progetto autorizzato, il disimpegno di accesso alla scala per il piano interrato risulta tramezzato in modo differente rispetto al progetto autorizzato.

PIANTA PIANO PRIMO.

- Il locale sottotetto non abitabile è a tutti gli effetti una camera da letto, con finiture complete come gli altri locali di abitazione (impianti, palchetto, ecc.).

Inoltre nello stesso locale si riscontra anche la presenza di una finestra a raso tetto (velux) e di una finestra sulla parete perimetrale lato est, entrambe non autorizzate.

Queste differenze costituiscono di fatto difformità, e necessitano di sanatoria.

Anche l'eventuale regolarizzazione del locale sottotetto come locale di abitazione comporterebbe un aumento volumetrico.

Pertanto occorrerà valutare attentamente l'impostazione e la fattibilità di questa eventuale sanatoria.

PROSPETTI

- Negli elaborati di progetto autorizzati si riscontra che tutte le aperture esterne erano previste con parte superiore ad arco; nello stato di fatto invece tutte le aperture esterne presentano architrave a piattabanda.

- nel progetto autorizzato, sul prospetto est, la falda del porticato antistante l'ingresso era prevista complanare e collegata al porticato del lato sud (sulla parte sinistra del prospetto est), ed alla pensilina del lato nord (sulla parte destra del prospetto est). Allo stato attuale invece la falda del porticato antistante l'ingresso è scollegata dalle coperture laterali; ciò è anche dovuto al fatto che è stata realizzata ad una quota differente rispetto alle altre, e pertanto esecutivamente non poteva essere collegata.

- la chiusura del porticato sul lato sud (descritto nel paragrafo relativo al piano terreno) oltre che aumento volumetrico non autorizzato, costituisce anche difformità prospettica riguardante i prospetti est ed ovest.

- nello stato di fatto, al primo piano sul prospetto est, è presente una finestra prospiciente il vano scala incolonnata ad altra finestra simile al piano terreno, non rappresentata negli elaborati progettuali.

- le finestre a filo tetto e la finestra sul lato ovest non autorizzate presenti nel locale sottotetto non abitabile, costituiscono altresì difformità prospettica.

CONCLUSIONI

Si può affermare che la sanabilità delle difformità riscontrate è vincolata, oltre alle





verifiche circa le conformità urbanistiche previste dalla normativa, anche alla completa verifica della volumetria esistente dell'intero compendio.

Occorrerà anche valutare con l'ufficio tecnico del Comune di Borgo San Dalmazzo se sia necessario procedere contestualmente con la sanatoria dal punto di vista strutturale viste le modifiche della copertura sul lato est.

Tali verifiche tecniche non sono facilmente eseguibili senza un completo rilievo del fabbricato con successiva restituzione grafica accurata, ed elaborazione della pratica completa di sanatoria completa, il cui esito sarebbe certo solamente in seguito ad istruttoria completa da parte del Comune.

Inoltre alcune difformità, leggasi ad esempio la chiusura del locale porticato al piano terreno, potrebbero rivelarsi economicamente troppo onerose al punto tale da prevederne la rimozione in alternativa alla loro regolarizzazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, i fabbricati risultano censiti come segue:

ABITAZIONE CON PERTINENZE (compresa autorimessa)

Comune di BORGO SAN DALMAZZO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	13	883	3		A/2	4	8 vani	Totale 192 mq. Escluse aree scoperte 192 mq.	€ 826,33

Intestato:

1	*** OMISSIS ***	*** OMISSIS ***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	*** OMISSIS ***	*** OMISSIS ***	Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni





L'esperto scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento della planimetria catastale, e confrontando la stessa con lo stato di fatto attuale, ha riscontrato la seguente difformità: il locale ricavato sotto il porticato sul lato sud (lato in aderenza con altra villetta) non è rappresentato nella planimetria catastale stessa.

Si ritiene inoltre meritevole segnalare anche i seguenti aspetti:

- l'autorimessa risulta censita in unica unità immobiliare (A/2) insieme all'abitazione, secondo le modalità previste dalla normativa catastale all'epoca della presentazione (12/10/1994);
- nell'elaborato planimetrico dell'intero mappale 883 non è rappresentato il fabbricato oggetto di procedura; analogamente, l'immobile non è indicato nemmeno nell'elenco subalterni.

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Alla luce delle difformità catastali rilevate, ma soprattutto delle rilevanti difformità urbanistiche presenti, il tecnico scrivente ha ritenuto opportuno attendere prima di procedere all'esecuzione di aggiornamenti catastali. E' infatti parere dello scrivente che sia conveniente attendere l'eventuale esecuzione delle sanatorie urbanistiche ed eseguire tutti gli aggiornamenti contestualmente.

In fase di aggiornamento della planimetria catastale sarà necessario provvedere anche al contestuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

Si ritiene inoltre opportuno valutare anche lo scorporo dell'autorimessa dall'abitazione, creando due unità separate, secondo quanto richiesto dall'attuale normativa catastale, onde evitare possibili problematiche al momento del trasferimento di proprietà.

Nel caso il G.E. ritenesse invece conveniente o necessario procedere anticipatamente, lo scrivente rimane a disposizione per l'espletamento delle relative incombenze.

REGOLAMENTO E SPESE DI CONDOMINIO

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non è presente regolamento di condominio, né è stato nominato un amministratore.





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Eventuali spese per parti comuni con le proprietà confinanti, vengono ripartite come da usi e consuetudini, e secondo normativa generale vigente.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Da ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è riscontrata la presenza di certificazione energetica scaduta in data 24/09/2022.

Onde evitare un aggravio dei costi per la procedura, il tecnico scrivente ritiene opportuno attendere per la sua redazione e di produrla successivamente, al momento dell'effettiva necessità, su richiesta del G.E. o del Delegato alla Vendita.

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

a) IPOTECA VOLONTARIA

Iscr.il 18.04.01 art. 387/3544 iscritta contro Viola Gabriella

***Comunicazione n. 458 del 01.07.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05.10.05.

Cancellazione totale eseguita in data 05.08.14 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

b) MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 24.09.05 art. 1497/9453 iscritta contro Viola Gabriella

***Comunicazione n. 465 del 02.07.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.06.2014.

Cancellazione totale eseguita in data 31.07.2014 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

c) MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 17.07.14 art. 688/6023 rog. Orengo Luca di Mondovi' del 30.06.14 rep. 2686/2143





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FAVORE: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***
*** OMISSIS ***

IPOTECA Euro 640.000,00 - CAPITALE Euro 320.000,00 – DURATA ANNI 30

BORGO SAN DALMAZZO
NCEU F. 13 N. 883/3 Via Monte Matto A/2 vani 8

d) PIGNORAMENTO

Tr. il 20.01.25 art. 381/457 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cuneo 23.12.24 rep. 4744

FAVORE: *** OMISSIS ***

CONTRO: *** OMISSIS ***
*** OMISSIS ***

Debito Euro 71.311,32

BORGO SAN DALMAZZO
NCEU F. 13 N. 883/3 Via Monte Matto A/2 vani 8

PROVENIENZA VENTENNALE

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano avere la seguente provenienze ventennale.

1) COMPRAVENDITA

Rog. Musso Mario di Cuneo del 31.03.99 rep. 56234, trascritto il 20.04.99 art. 3223/4064

CONTRO: *** OMISSIS ***
*** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

BORGO SAN DALMAZZO
NCEU F. 13 n. 883/3 Via Monte Matto P.ST1 (prot. 4083 del 12.10.94)





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

2) COMPRAVENDITA

Rog. Orengo Luca di Mondovi' del 30.06.14 rep. 2685/2142 trascritto il 17.07.14
art.4876/6022

CONTRO: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***
*** OMISSIS ***

BORGIO SAN DALMAZZO

NCEU F. 13 N. 883/3 Via Monte Matto A/2 vani 8

3) PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Rog. Orengo Luca di Mondovi' del 07.02.19 rep. 5032/4107 trascritto il 14.02.19
art.1102/1463

CONTRO: *** OMISSIS ***

FAVORE: *** OMISSIS ***

Con tale preliminare la signora *** OMISSIS *** prometteva di vendere al signor *** OMISSIS *** la sua quota di proprieta' pari a 1/2 di piena proprieta' sull'immobile in:

BORGIO SAN DALMAZZO

NCEU F. 13 N. 883/3 Via Monte Matto A/2 vani 8

In atto si dichiarava che il contratto definitivo doveva essere stipulato entro il 31.12.2021.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE

L'acquirente dovrà provvedere a sanare le irregolarità edilizie riscontrate mediante la presentazione di apposite istanze presso il Comune di BORGIO SAN DALMAZZO, così come descritto a titolo generale nel relativo paragrafo, e più specificatamente descritto nel paragrafo relativo.

I costi relativi alle sanatorie urbanistiche potranno essere definiti solo dopo la redazione delle di pratica completa di elaborati scrittografici, concordati con l'ufficio urbanistica





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

comunale, necessari per la quantificazione stessa.

In alternativa l'acquirente potrà procedere con la messa in pristino e rimozione delle difformità, sostenendone i relativi costi.

DIFFORMITA' CATASTALI

Le difformità catastali saranno regolarizzate a carico dell'acquirente, il quale dovrà sostenere i costi per gli eventuali aggiornamenti amministrativi, sanzioni, ecc.

Il tutto da eseguirsi in funzione e contestualmente alla sanatoria urbanistica.

SI CONSIGLIA L'ATTENTA LETTURA DEL PARAGRAFO TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' URBANISTICA, E DEL PARAGRAFO CONFORMITA' CATASTALE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O REGOLARIZZATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non sussistono vincoli ed oneri a carico della procedura.

Le difformità sia catastali che urbanistiche saranno regolarizzate a carico dell'acquirente.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere nella disponibilità degli esecutati e familiari, secondo quanto comunicato dagli stessi al momento del sopralluogo.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che gli immobili siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato – nell'applicazione del metodo estimativo –





è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione periferica dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell’isolamento, degli impianti, del grado di vetustà, considerando la situazione del mercato immobiliare nel comune di Borgo San Dalmazzo.

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Cuneo, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i valori unitari indicati in ogni valutazione.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

ABITAZIONE AL P.T E P.1°

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali abitativi al p.t.	74 mq	1,00	74 mq	P.T
Porticati al p.t.	32 mq	0,50	16 mq	P.T
Locali abitativi al p.1°	55 mq	1	55 mq	P.1°
Locale sottotetto non abitabile al p.1°	18,5 mq	0,50	9,25 mq	P.1°
Balconi	17 mq	0,25	4,25 mq	P.1°
Superficie convenzionale complessiva:			158,5 mq	

LOCALI CANTINA, SGOMBERO, ECC. AL PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali cantina, lavanderia, sgombero, tavernetta al p.interrato	107 mq	1,00	107 mq	P.INT
Superficie convenzionale complessiva:			107 mq	

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Autorimessa	54 mq	1,00	54 mq	P.INT
Superficie convenzionale complessiva:			54 mq	





DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

ALLOGGIO CON CANTINA - CUNEO FG.79 MAPP.350 SUB.7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE al p.t. e p.1°	158,5 mq.	1500 €/mq	€ 237.750,00
CANTINA, SGOMBERO, LAVAND. al p.interrato	107 mq.	300 €/mq	€ 32.100,00
AUTORIMESSA al p.interrato	54 mq.	300 €/mq	€ 16.200,00
Valore totale di stima: euro 286.050,00 arrotondato ad euro 286.000,00			

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO PARI AD € 286.000,00
(duecentottantaseimila/00)

SI PRECISA CHE L'AREA ESTERNA NON VIENE CONTEGGIATA NELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO IN QUANTO IL SUO VALORE SI RITIENE SIA ASSORBITO DAL VALORE DEL FABBRICATO.

SI PRECISA INOLTRE CHE, IN MERITO AL LOCALE NON AUTORIZZATO RICAIVATO SOTTO IL PORTICATO LATO SUD, VIENE ATTRIBUITO UN VALORE IN CONSIDERAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO APPROVATA OVVERO PORTICATO.

SI RICORDA INOLTRE CHE SARA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE LA SPESA NECESSARIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RICONTRATE.

SI EVIDENZIA INOLTRE QUANTO GIA' RIPORTATO NEL CAPITOLO "PROVENIENZE VENTENNALI" OVVERO LA PRESENZA DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TRA GLI ESECUTATI IN CUI *omissis*** PROMETTEVA DI VENDERE A ***omissis*** LA PROPRIA**





QUOTA DI ½ DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ATTUALE PROCEDURA. PRELIMINARE REGOLARMENTE TRASCritto IN DATA 14/02/2019, CHE PREVEDEVA COME TERMINE PER LA TRASFORMAZIONE DEL PRELIMINARE IN ATTO PUBBLICO LA DATA DEL 31/12/2021, CONDIZIONE QUESTA CHE NON E' STATA RISPETTATA.

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

SUSSISTE CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO.

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;

NON VI SONO TRASFERIMENTI MORTIS CAUSA.

3) Verifica della sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione delle generalità del coniuge e codice fiscale;

GLI ESECUTATI SONO CONIUGATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

4) Verifica della sussistenza di una comunione volontaria. se sì, indicazione delle generalità dei comproprietari e loro codice fiscale;

I BENI OGGETTO DI PROCEDURA SONO IN PROPRIETA' PER ½ CIASCUNO A 2 ESECUTATI, CONIUGI IN SEPARAZIONE DEI BENI

5) Verifica stato occupazione immobile: è occupato SI/NO

IMMOBILE OCCUPATO

a) occupato dall'esecutato: SI/NO

IMMOBILE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMILIARI

b) occupato con titolo opponibile alla procedura? SI/NO

NON E' PRESENTE TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

c) se opponibile: scadenza del contratto

NON E' PRESENTE CONTRATTO

d) canone (importo, come versato e se regolarmente versato)

NON E' PRESENTE CONTRATTO

6) Vi sono beni considerabili come res derelictae ? SI/NO

NON VI SONO BENI CONSIDERABILI RES DERELICTAE





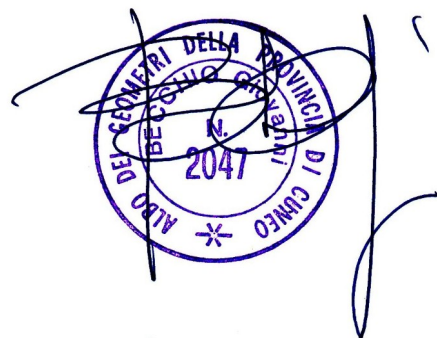
studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

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.

Centallo, li 25 luglio 2025.

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione fotografica

- ✓ Allegato riassuntivo A
- ✓ RIEPILOGO BANDO D'ASTA
- ✓ FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ PERIZIA VERSIONE PRIVACY

