
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sorasio Alessandro, nell' **Esecuzione Immobiliare 119/2025 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



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	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.328,05	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 19/11/2025, il sottoscritto Geom. Sorasio Alessandro, con studio in Piazza del Popolo, 42 - 12038 - Savigliano (CN), email studiosorasio@gmail.com, PEC alessandro.sorasio@geopec.it, Tel. 3348786070, Fax 0172 370883, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 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 Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione inserita in un contesto condominiale denominato "Condominio Marconi", avente accesso dalla via Guglielmo Marconi n. 25 in Fossano (CN) e così composto:

- Piano Terzo Sottotetto (quarto fuori terra): arrivo al piano da vano scala comune ed accesso all'appartamento su zona giorno con angolo cottura annesso, locale bagno e camera. Altezze nette interne comprese fra 287 cm massima e 119 cm minima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25

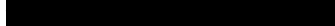
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere incompleta, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto. Nello specifico si segnala la mancanza della relazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- 





[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

Nord: foglio 147, particella 940;
Est: foglio 147, particella 722;
Sud: via G. Marconi;
Ovest: foglio 147, particella 721;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	34,13 mq	44,67 mq	1	44,67 mq	variabile	terzo
Totale superficie convenzionale:				44,67 mq	compresa incidenza condominiale	
Superficie convenzionale complessiva:				44,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Analizzato il bene immobile in esame nello stato di fatto, viste le ridotte dimensioni degli spazi abitabili ed il contesto di sviluppo all'interno di fabbricato in pluriproprietà, ovvero in presenza di zone comuni agli aventi diritto dello stabile condominiale in oggetto, si ritiene sconveniente e non percorribile una azione di eventuale divisione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 17/05/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 308, Sub. 27,28,29,30,31,32 Categoria A5
Dal 17/05/2007 al 03/02/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 308, Sub. 53 Categoria A2
Dal 03/02/2009 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 147, Part. 308, Sub. 53 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 264,68 Piano 3



CATASTO FABBRICATI di Fossano (CN), foglio 147, particella 308, sub. 53 (abitazione), piano 3, cat. A/2 di classe 2, già parte di quanto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fossano al Foglio 147 col numero 308 subalterni 27-28-29-30-31-32, a seguito di denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Cuneo il 17 maggio 2007 con protocollo numero CN0340092 e successiva per diversa distribuzione degli spazi interni presentata in data 12 agosto 2008 con protocollo numero CN0277543.

Dati derivanti da:

- * Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- * VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2009 Pratica n. CN0034613 in atti dal 04/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1775.1/2009);
- * VARIAZIONE del 12/08/2008 Pratica n. CN0277543 in atti dal 12/08/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13933.1/2008);
- * VARIAZIONE del 17/05/2007 Pratica n. CN0340092 in atti dal 17/05/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22362.1/2007);
- * VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2005 Pratica n. CN0166431 in atti dal 29/04/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 86584.1/2005);
- * VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2002 Pratica n. 38808 in atti dal 05/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1203.1/2002);
- * VARIAZIONE del 05/02/2001 Pratica n. 39203 in atti dal 05/02/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 853.1/2001);
- * Atto del 03/02/2009 Pubblico ufficiale MASCOLO FEDERICA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 2505 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1197.1/2009 Reparto PI di CUNEO in atti dal 11/02/2009;
- * VARIAZIONE del 17/05/2007 Pratica n. CN0340092 in atti dal 17/05/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22362.1/2007);
- * Atto del 17/09/2004 Pubblico ufficiale ORTALI GIANCARLO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 185005 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7835.1/2004 Reparto PI di CUNEO in atti dal 18/10/2004;
- * immobili soppressi, originari del precedente Foglio 147 Particella 308 Subalterno 27; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 28; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 29; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 30; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 31; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 32;
- * immobili soppressi, originari del precedente Foglio 147 Particella 308 Subalterno 13; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 15; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 16; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 19; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 20; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 21; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 22;

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 147 Particella 308 Subalterno 28; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 29; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 30; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 31; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 32; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 48; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 49; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 50; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 51; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 52; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 53; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 54; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 55; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 56; Foglio 147 Particella 308 Subalterno 57;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D742 - Foglio 147 - Particella 308

Codice Comune D742 - Foglio 147 - Particella 310

Codice Comune D742 - Foglio 147 - Particella 722

Il tutto come meglio evidenziato all'interno della documentazione catastale allegata alla seguente perizia.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	308	53		A2	2	2,5 vani		264,68 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile che compone il Lotto di stima in analisi presenta difformità tali da determinare un atto di aggiornamento catastale, qui di seguito riassunte:

- * mancata realizzazione di muratura delimitante il vano disimpegno fra zona giorno e zona notte;
- * mancata realizzazione di arredo fisso in sottotetto;

Tuttavia essendo le succitate opere necessarie al fine di garantire una conformità sul piano urbanistico/edilizio e nell'ambito della normativa igienico sanitaria, si prevedono opere finalizzate al ripristino dello stato autorizzato, confermando, dunque, quanto indicato all'interno dell'attuale scheda catastale in esame, ovvero presenti modifiche non rilevanti tali da influire sulla rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria aggiornata;

PRECISAZIONI

Sono comprese nel Lotto in analisi le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sulle parti condominiali del fabbricato in oggetto, quali per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 codice civile

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo, ovvero abitabile nello stato fatto e non soggetto ad imminente intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale, analizzato il contesto di sviluppo ed a seguito di analisi degli atti di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un fabbricato "plurifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali scale interne per accesso ai piani, ballatoi/pianerottoli per l'accesso alle proprietà e corte interna, il tutto come meglio precisato all'interno del regolamento condominiale.

Si rimanda, inoltre, a quanto estrapolato dall'atto di provenienza del bene immobile in analisi:

-- omissis--

* il subalterno 57, composto da scale e corridoi, costituisce bene comune non censibile anche al subalterno 26 di proprietà Rizza;

* la porzione distinta con il mappale numero 308a/c, acquistata dai coniugi Mauro con atto a rogito del Notaio in Fossano dottor Bartolomeo Prato in data 12 settembre 1955, repertorio numero 8285/4953,



registrato a Fossano il 26 settembre 1955 al numero 181, è gravata da servitù di passaggio, lungo il confine con l'Ospedale, a favore degli immobili oggetto del presente atto, per accedere alla porzione di cortile dietro casa;

* gli immobili oggetto del presente atto conservano, per diritto precedente, la comunione della scala di accesso da Via Marconi con la proprietà Campana od aventi causa;

* la dividente fra la proprietà dei signori Mauro od aventi causa e gli immobili oggetto del presente atto cade nella mezzeria dei muri divisorii, comuni alle due proprietà a tutti gli effetti di legge, salvo che per il tratto fronteggiante il cortile interno di proprietà dei signori Mauro od aventi causa, ove detta dividente cade a filo muro verso il cortile.

Detto tratto di muro perciò resterà di esclusiva proprietà dell'immobile oggetto del presente atto e però, in detto tratto di muro, a titolo di servitù a carico della proprietà dei signori Mauro potranno permanere, tali e quali e nelle attuali forme e dimensioni, tutte le aperture e tutti gli sporti esistenti, in deroga alle distanze legali. Le attuali aperture e sporti, inoltre, con diritto e onere reciproco per entrambe le porzioni, dovranno rimanere anche nei muri divisorii comuni, in mezzeria dei quali cade la dividente, in deroga alle distanze legali;

La società venditrice, in persona di chi sopra, dichiara inoltre che non esistono altre servitù passive all'infuori di quelle dichiarate.

--omissis--

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

l'immobile è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del 03/02/2009 (atto di provenienza ultimo), con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

Si rimanda, inoltre, a quanto estrapolato dall'atto di provenienza del bene immobile in analisi:

-- omissis--

* il subalterno 57, composto da scale e corridoi, costituisce bene comune non censibile anche al subalterno 26 di proprietà Rizza;

* la porzione distinta con il mappale numero 308a/c, acquistata dai coniugi Mauro con atto a rogito del Notaio in Fossano dottor Bartolomeo Prato in data 12 settembre 1955, repertorio numero 8285/4953, registrato a Fossano il 26 settembre 1955 al numero 181, è gravata da servitù di passaggio, lungo il confine con l'Ospedale, a favore degli immobili oggetto del presente atto, per accedere alla porzione di cortile dietro casa;

* gli immobili oggetto del presente atto conservano, per diritto precedente, la comunione della scala di accesso da Via Marconi con la proprietà Campana od aventi causa;

* la dividente fra la proprietà dei signori Mauro od aventi causa e gli immobili oggetto del presente atto cade nella mezzeria dei muri divisorii, comuni alle due proprietà a tutti gli effetti di legge, salvo che per il tratto fronteggiante il cortile interno di proprietà dei signori Mauro od aventi causa, ove detta dividente cade a filo muro verso il cortile.

Detto tratto di muro perciò resterà di esclusiva proprietà dell'immobile oggetto del presente atto e però, in detto tratto di muro, a titolo di servitù a carico della proprietà dei signori Mauro potranno permanere, tali e quali e nelle attuali forme e dimensioni, tutte le aperture e tutti gli sporti esistenti, in deroga alle distanze legali. Le attuali aperture e sporti, inoltre, con diritto e onere reciproco per entrambe le porzioni, dovranno rimanere anche nei muri divisorii comuni, in mezzeria dei quali cade la dividente, in deroga alle distanze legali;

La società venditrice, in persona di chi sopra, dichiara inoltre che non esistono altre servitù passive all'infuori di quelle dichiarate.

--omissis--



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali, ovvero medio/alto stato di conservazione. L'unità abitativa al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra) presenta un impianto elettrico funzionante ed apparentemente accettabile, provvisto di dichiarazione di conformità così come documentazione urbanistica depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossano. L'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo e composto da unico generatore di calore collegato a radiatori in ghisa, fruito anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale caldaia, alla data di sopralluogo, risultava essere funzionante e soggetta a controlli periodici, installata nel 2021 è registrata al catasto impianti della Regione Piemonte al n. 12698199. Serramenti esterni aventi telaio in legno e vetro doppio in buono stato conservativo, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in buono stato conservativo. L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento mono split aria-acqua, alimentato ad energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo del 15 dicembre 2025 l'immobile risultava essere occupato dal [REDACTED] ovvero dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 03/02/2009	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2009 ad OGGI	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federica MASCOLO	03/02/2009	2505	2164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cuneo	11/02/2009	1457	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		ufficio del Registro di Torino 2	06/02/2009	1993	Serie 1T
--	--	-------------------------------------	------------	------	----------

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.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 23 febbraio 2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto atto rogito dott.ssa Federica MASCOLO, notaio in Torino, in data 03 febbraio 2009, rep. n. 2505/2164, trascritto in data 11 febbraio 2009 ai n.ri 1197/1457;

* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto atto a rogito dott. Giancarlo ORTAGLI, notaio in Pinerolo (TO) in data 17 settembre 2004, registrato a Pinerolo (TO) il 12 ottobre 2004 al numero 3116 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Cuneo il 15 ottobre 2004 ai n.ri 10479/7835;

Si dichiara che risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 11/02/2009
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 134
Quota: 1/1
Importo: € 145.250,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.000,00
Percentuale interessi: 3,865 %
Rogante: Notaio Federica MASCOLO
Data: 03/02/2009
N° repertorio: 2506
N° raccolta: 2165



Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Cuneo il 28/03/2024

Reg. gen. 3017 - Reg. part. 257

Quota: 1/1

Importo: € 166.866,88

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.433,44

Data: 26/03/2024

N° repertorio: 2502

N° raccolta: 3724

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 09/10/2025

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7956

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: trascrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03/06/2009, riferimento Variante n. 16 (variante parziale n. 15) ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

Norme Specifiche di Attuazione - Variante n. 16 (Variante Parziale n.15) al PRG vigente, ex art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 ss.mm.ii.

L'immobile in oggetto ricade in area definita "V_IMP - Tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale", normata dall'art. 30



Art. 30 Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale

1. L'ambito comprende i tessuti di impianto storico esterni al centro storico nei quali prevalgono le esigenze conservative. Esso è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77. Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards pubblici e pertinenziali nel rispetto dell'articolo 103, fatte salve le possibilità di monetizzazione e/o deroga previste dalle presenti Norme.

Sono ammessi mediante attuazione diretta tutti gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia non comportante la demolizione e ricostruzione totale o ampliamenti fuori sagoma.

2. Gli usi e le trasformazioni eccedenti gli interventi di cui al precedente comma 1 saranno definiti in sede di piano particolareggiato o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o sub ambiti funzionali con specifica delibera di Consiglio Comunale. Gli ambiti funzionali dovranno di norma essere estesi ad interi isolati e possibilmente caratterizzati da un insieme edilizio e da continuità tipologica. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati

costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE.

3. In caso di strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., questo dovrà operare prevalentemente con gli interventi conservativi di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., la eventuale sostituzione di quelle parti che, per l'avanzato stato di degrado, non possono essere recuperate, deve avvenire attraverso uno studio dettagliato del nuovo volume e del suo inserimento nel tessuto esistente. Lo S.U.E. potrà prevedere il riutilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, ad eccezione delle porzioni accessibili da spazi pubblici e dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Lo S.U.E. o P.C.C. dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e del tessuto incongruo, ovvero per quest'ultimo potrà proporre diverse soluzioni plani volumetriche a parità di cubatura.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà individuare le destinazioni d'uso previste o ammesse sulle singole unità minime di intervento privilegiando quelle compatibili con i caratteri dei singoli manufatti e del contesto, privilegiando le funzioni residenziali, pubbliche e terziarie.

5. Per i mutamenti di destinazione d'uso gli usi ammissibili, con riferimento alle definizioni descritte all'art. 103, sono i seguenti:

- R1 - Residenza e accessori alla residenza
- P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni
- C1 - Vendita al dettaglio
- D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- S1 - Pubblica amministrazione
- S2 - Istruzione
- S3 - Sanità e altri servizi sociali
- S4 - Organizzazioni associative
- S5 - Organizzazione del culto religioso
- S6 - Attività ricreative e culturali
- S7 - Attività sportive
- S8 - Difesa e protezione civile
- S9 - Servizi tecnici e tecnologici
- T1 - Alberghi
- T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante
- T5 - Esercizio pubblico

6. La realizzazione di vani ascensori (con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche), nonché interventi volti all'efficientamento energetico, adeguamento sismico e/o al rispetto di disposizioni sovraordinate, sono è comunque ammessi anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura.



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata all'ufficio tecnico del Comune di Fossano (CN) in data 15/12/2025, Identificativo messaggio: 4F3B5E59.01A848A6.228AA695.05A79478.posta-certificata@legalmail.it, ed in data 23/12/2025, Identificativo messaggio: 46B1046E.000DDCBC.4BD67FE9.35DD30F3.posta-certificata@legalmail.it, è emerso che il fabbricato presso il quale trova ubicazione l'unità immobiliare costituente il lotto in analisi è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2004/178D, prot. n. 25687 del 20/08/2004 per restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato di civile abitazione;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2004/178DV1, prot. n. 20666 del 15/06/2005 per variante alla DIA n. 2004/178D;

* Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2006/54 rilasciato il 18/08/2006, prot. n. 18959 del 07/06/2006 opere difformi alla DIA n. 2004/178 consistenti nella realizzazione di quattro abbaini;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2007/256D, prot. n. 40620 del 17/12/2007 restauro e risanamento conservativo consistente in modifiche interne ed aumento di unità immobiliari nel fabbricato;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2007/256D, prot. n. 40620 del 17/12/2007 per restauro e risanamento conservativo consistente in modifiche interne ed aumento di unità immobiliari nel fabbricato;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2007/256DV1, prot. n. 7740 del 07/03/2008 per variante alla DIA n. 2007/256D;

* istanza presentata in data 14 aprile 2008 tesa ad ottenere la dichiarazione di agibilità ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 numero 301;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile costituente il Lotto di stima in analisi presenta difformità edilizie tali da determinare un intervento di denuncia in sanatoria e, in parte, di ripristino dello stato legittimo originario, così come qui di seguito riassunto:

* Abitazione in sottotetto: demolizione della muratura delimitante la "zona filtro" disimpegno fra zona giorno e zona notte, ovvero antibagno fruito per l'accesso al servizio igienico. Tale difformità necessita del ripristino dello stato autorizzato in quanto in contrasto con la normativa urbanistica ed igienico/sanitaria, ovvero non soggetta a rilascio di titolo in sanatoria;

* Abitazione in sottotetto: mancata realizzazione di arredo fisso verso imposta su lato strada. Tale difformità necessita del ripristino dello stato autorizzato in quanto in contrasto con la normativa urbanistica ed igienico/sanitaria, ovvero non soggetta a rilascio di titolo in sanatoria;

* Abitazione in sottotetto: leggere difformità nell'ambito delle altezze nette interne, tali da determinare un possibile lieve aumento volumetrico;

La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., ovvero istanza di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria)".

Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano è stata ipotizzata la suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare



quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche verbali. Relativamente ai costi si stimano: € 5.164,00 per sanzione amministrativa (art. art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. n. 380 del 2001) nella sola ipotesi che non venisse rispettata la percentuale di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., per possibile aumento volumetrico (necessaria la verifica sulla volumetria complessiva autorizzata); € 150,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 2.500,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 3.000,00 per interventi di ripristino dello stato autorizzato (creazione di muratura per perimetrazione "zona filtro" e armadi fissi. Onorari professionali da considerarsi al netto di iva dovuta per legge ed imposte professionali.

Si precisa che la sanzione amministrativa di cui all' art. art. 36-bis, comma 5, lett. b del D.P.R. n. 380 del 2001 è soggetta a eventuale e possibile riduzione nel caso di calcolo dell'aumento del valore venale dell'immobile, moltiplicato per due e valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 738,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.544,43

si rimanda alla comunicazione pervenuta dall'amministratore pro tempore dello stabile condominiale denominato "Condominio Marconi", nella quale si evince quanto segue:

in capo all'esecutato pende il saldo gestione 2023 pari a Euro 281,57, il saldo gestione 2024 pari a Euro 523,90 e l'acconto gestione 2025 pari a Euro 738,96, per un complessivo pari a Euro 1.544,43.

Nessuna spesa straordinaria risulta essere stata deliberata alla data odierna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25
Trattasi di abitazione inserita in un contesto condominiale denominato "Condominio Marconi", avente accesso dalla via Guglielmo Marconi n. 25 in Fossano (CN) e così composto: Piano Terzo Sottotetto (quarto fuori terra): arrivo al piano da vano scala comune ed accesso all'appartamento su zona giorno con angolo cottura annesso, locale bagno e camera. Altezze nette interne comprese fra 287 cm massima e 119 cm minima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 308, Sub. 53, Categoria A2



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

Valore di stima del bene: € 84.873,00

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione in sottotetto: € 1900,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari). Si considera di applicare, dunque comprendere nel valore finale di stima, la quota di incidenza relativa alle restanti parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dell'intero contesto condominiale in cui sono ubicate. Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del singolo lotto in analisi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25	44,67 mq	1.900,00 €/mq	€ 84.873,00	100,00%	€ 84.873,00
Valore di stima:					€ 84.873,00

Valore di stima: € 84.873,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzione amministrativa per istanza in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, lett. b DPR 380/2001 e s.m.i (da verificare)	5.164,00	€
diritti di segreteria per istanza in sanatoria	150,00	€
parcella professionale per istanza edilizia in sanatoria	2.500,00	€
ripristino dello stato autorizzato (murature "zona filtro" disimpegno e arredo fisso	3.000,00	€
riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 61.328,05



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.

Savigliano, li 09/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sorasio Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. note di trascrizione e certificati ipotecari (Aggiornamento al 21/11/2025)
- ✓ Altri allegati - 2. estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - 3. certificati catastali (Aggiornamento al 21/11/2025)
- ✓ Altri allegati - 4. documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 5. attestati di prestazione energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - 6. atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 7. estratti di PRGC e documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 8. rilievo scala 1:100
- ✓ Altri allegati - 9. istanze edilizie
- ✓ Altri allegati - 10. documento "Condominio Marconi"
- ✓ Altri allegati - 11. allegato riassuntivo A



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25
Trattasi di abitazione inserita in un contesto condominiale denominato "Condominio Marconi", avente accesso dalla via Guglielmo Marconi n. 25 in Fossano (CN) e così composto: Piano Terzo Sottotetto (quarto fuori terra): arrivo al piano da vano scala comune ed accesso all'appartamento su zona giorno con angolo cottura annesso, locale bagno e camera. Altezze nette interne comprese fra 287 cm massima e 119 cm minima.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 147, Part. 308, Sub. 53**, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03/06/2009, riferimento Variante n. 16 (variante parziale n. 15) ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. Norme Specifiche di Attuazione - Variante n. 16 (Variante Parziale n.15) al PRG vigente, ex art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 ss.mm.ii. L'immobile in oggetto ricade in area definita "V_IMP - Tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale", normata dall'art. 30 Art. 30 Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale 1. L'ambito comprende i tessuti di impianto storico esterni al centro storico nei quali prevalgono le esigenze conservative. Esso è assoggettato ai disposti di cui all'articolo 24 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77. Negli interventi edilizi ed urbanistici di recupero e riuso andranno reperiti gli standards pubblici e pertinenziali nel rispetto dell'articolo 103, fatte salve le possibilità di monetizzazione e/o deroga previste dalle presenti Norme. Sono ammessi mediante attuazione diretta tutti gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia non comportante la demolizione e ricostruzione totale o ampliamenti fuori sagoma. 2. Gli usi e le trasformazioni eccedenti gli interventi di cui al precedente comma 1 saranno definiti in sede di piano particolareggiato o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o sub ambiti funzionali con specifica delibera di Consiglio Comunale. Gli ambiti funzionali dovranno di norma essere estesi ad interi isolati e possibilmente caratterizzati da un insieme edilizio e da continuità tipologica. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE. 3. In caso di strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., questo dovrà operare prevalentemente con gli interventi conservativi di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., la eventuale sostituzione di quelle parti che, per l'avanzato stato di degrado, non possono essere recuperate, deve avvenire attraverso uno studio dettagliato del nuovo volume e del suo inserimento nel tessuto esistente. Lo S.U.E. potrà prevedere il riutilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, ad eccezione delle porzioni accessibili da spazi pubblici e dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Lo S.U.E. o P.C.C. dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e del tessuto incongruo, ovvero per quest'ultimo potrà proporre diverse soluzioni plani volumetriche a parità di cubatura. 4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà individuare le destinazioni d'uso previste o ammesse sulle singole unità minime di intervento privilegiando quelle compatibili con i caratteri dei singoli manufatti e del contesto, privilegiando le funzioni residenziali, pubbliche e terziarie. 5. Per i mutamenti di destinazione d'uso gli usi ammissibili, con riferimento alle definizioni descritte all'art. 103, sono i seguenti: • R1 - Residenza e accessori alla residenza • P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni • C1 - Vendita al dettaglio • D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria • D2 - Attività professionali e imprenditoriali • S1 - Pubblica amministrazione • S2 - Istruzione • S3 - Sanità e altri servizi sociali • S4 - Organizzazioni associative • S5 - Organizzazione del culto religioso • S6 - Attività ricreative e culturali • S7 - Attività sportive • S8 - Difesa e protezione civile • S9 - Servizi tecnici e tecnologici • T1 - Alberghi • T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante • T5 -



Esercizio pubblico 6. La realizzazione di vani ascensori (con caratteristiche volte al superamento delle barriere architettoniche), nonché interventi volti all'efficientamento energetico, adeguamento sismico e/o al rispetto di disposizioni sovraordinate, sono è comunque ammessi anche quando venga superato il volume ed il rapporto di copertura.

Prezzo base d'asta: € 61.328,05



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.328,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fossano (CN) - via Guglielmo Marconi n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 308, Sub. 53, Categoria A2	Superficie	44,67 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo, ovvero abitabile nello stato fatto e non soggetto ad imminente intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione inserita in un contesto condominiale denominato "Condominio Marconi", avente accesso dalla via Guglielmo Marconi n. 25 in Fossano (CN) e così composto: Piano Terzo Sottotetto (quarto fuori terra): arrivo al piano da vano scala comune ed accesso all'appartamento su zona giorno con angolo cottura annesso, locale bagno e camera. Altezze nette interne comprese fra 287 cm massima e 119 cm minima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo del 15 dicembre 2025 l'immobile risultava essere occupato dal [REDACTED] ovvero dal debitore esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cuneo il 11/02/2009

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 134

Quota: 1/1

Importo: € 145.250,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.000,00

Percentuale interessi: 3,865 %

Rogante: Notaio Federica MASCOLO

Data: 03/02/2009

N° repertorio: 2506

N° raccolta: 2165

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

[REDACTED]

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Cuneo il 28/03/2024

Reg. gen. 3017 - Reg. part. 257

Quota: 1/1

Importo: € 166.866,88

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.433,44

Data: 26/03/2024

N° repertorio: 2502

N° raccolta: 3724

Note: iscrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 09/10/2025

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7956

Quota: 1/1

[REDACTED]



[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: trascrizione gravante sul bene immobile sito nel Comune di Fossano (CN), censito al NCEU foglio 147, particella 308, sub. 53, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

