

Luglio TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce, 12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D205O
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

STUDIO TECNICO
BLANDI TOMMASO
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 137/2025

Promotore: [REDACTED] (Avv. Sabina CANAVESE)

Debitore: [REDACTED]

Giudice Es.: **Dott.ssa Paola ELEFANTE**

Cuneo, 29 Giugno 2026

Geometra Tommaso BLANDI



Sommario

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI	5
4. DESCRIZIONE LOTTO 1	5
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	5
4.2 ESTRATTO DI MAPPA e MAPS	6
4.3 DESCRIZIONE	7
4.4 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	8
4.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
4.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	10
4.8 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	12
4.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
4.10 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	12
4.11 COERENZE	12
4. DESCRIZIONE LOTTO 2	13
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	13
4.2 ESTRATTO DI MAPPA e MAPS	13
4.3 DESCRIZIONE	14
4.4 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	15
4.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	15
4.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	15
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	18
4.8 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	19
4.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
4.10 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	20



4.11 COERENZE	20
5. VALUTAZIONE DEL LOTTO -1- E LOTTO -2-	21
5.1 CRITERIO DI STIMA:	21
5.2 Indagine di mercato.....	21
5.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -1- APPARTAMENTO	22
5.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -2- AUTORIMESSA.....	22
5.5 RIEPILOGO TOTALE DEI VALORI STIMATI:	23
6. ALLEGATI.....	24

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 08 gennaio 2026, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 10 gennaio 2026 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti nel Comune di Paesana (CN), Via Barge n. snc. Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 137/2025



-
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.



3. SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione alla conformazione del complesso immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente considera opportuno sia per omogeneità di destinazione d'uso nonché di una migliore appetibilità commerciale, di proporre la formazione di n. 2 lotti:

SUDDIVISIONE DEI LOTTI - Via Barge n. snc

N°	CATASTO	FOGLIO	MAPPAL	SUBALTERNO
LOTTO -1-	C.F.	8	604	50
LOTTO -2-	C.F	8	1500	11

LOTTO -1- Abitazione

4. DESCRIZIONE LOTTO 1

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Identificazione beni

Appartamento sito in Comune di Paesana (CN), Via Barge n. snc: appartamento posto al piano primo.

Dati catastali

APPARTAMENTO: censito al foglio 8, particella 604, subalterno 50, rendita € 68,43, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani;

Quote di proprietà: Proprietà per 1/1 intestato al sig. [REDACTED]



4.2 ESTRATTO DI MAPPA e MAPS



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

foglio 8, particella 604

VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 137/2025

4.3 DESCRIZIONE

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di appartamento posto al piano primo del condominio denominato "CONDOMINIO PASCHE", in zona semi-centrale di Paesana, utilizzato per lo più come seconda casa.

Il Comune di Paesana è situato in provincia di Cuneo, nel territorio della Valle Po, ai piedi del massiccio del Monviso, in un contesto prevalentemente montano e paesaggisticamente rilevante. Il centro abitato si sviluppa ad un'altitudine media di circa 600 metri s.l.m. ed è caratterizzato da un tessuto urbano di dimensioni contenute, con prevalente destinazione residenziale.

Descrizione particolare

Appartamento al piano primo: ingresso da vano scala esterno con scala in ferro (*tipo scala di emergenza*).

Raggiunto il piano primo, la porta "capo scala" dell'appartamento apre su un piccolo disimpegno, che distribuisce su un soggiorno, cucinino, una camera, bagno e 1 terrazzo frontistante il giardino interno comune a tutti i condomini.

I pavimenti della camera sono in legno mentre il resto dell'appartamento in piastrelle di ceramica anni 70.

I serramenti esterni sono in legno completi di vetro singolo e persiane in legno.

Le porte interne sono del tipo in legno e vetro stampato "c", stile anni 70.

Il riscaldamento è centralizzato a gas-metano con ventilconvettori a emissione di aria calda.

La produzione dell'acqua calda è autonoma con boiler elettrico.

In tutti i locali dell'appartamento sono presenti il mobilio, non oggetto di valutazione ma eventualmente da considerare come oneri per lo smaltimento.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo e si denotano finiture vetuste.

I materiali sono originali ed obsoleti.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico e idrico privi di certificati di conformità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas metano (*la caldaia risulta sostituita recentemente*).

La produzione dell'acqua calda è autonoma con boiler elettrico.



4.4 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **appartamento**: 39,10 mq;
Consistenza commerciale complessiva **accessori**: 8,70 mq del terrazzo

4.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'appartamento appare inutilizzato.

4.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
NESSUNO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004** - Registro Particolare 1578 Registro Generale 9716
Pubblico ufficiale MARINONE GIOVANNI Repertorio 48274/12507 del 21/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.

Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 *Domicilio ipotecario eletto* -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M *Codice fiscale* [REDACTED]



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare 2129 Registro Generale 2768

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1225/2016 del 08/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PASCHE'

Sede PAESANA (CN)

Codice fiscale 94004990043

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2024 - Registro Particolare 893 Registro Generale 8379

Pubblico ufficiale MARINONE GIOVANNI Repertorio 48274/12507 del 21/12/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in PAESANA(CN)

SOGGETTO DEBITORE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.

Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]



5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2025** - Registro Particolare 6877 Registro Generale 8545

Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 4004 del 26/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PASCHE'

Sede PAESANA (CN)

Codice fiscale 94004990043

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Paesana si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- LICENZA EDILIZIA prot n. 2961 del 19/11/1971 costruzione fabbricati;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 116 DEL 1983 per costruzione cancello;
- SANATORIA n. 424 del 23/05/2004 per opere difformi;
- CILA n. 104 del 2019 per lavori di manutenzione straordinaria interna;
- CILA prot n. 459 del 28/01/2021 per lavori di manutenzione straordinaria interna;
- CILA prot N. 466 DEL 20/01/2023 per demolizione tramezzo (lavori non eseguiti);

L'immobile risulta conforme.



SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"R4.6" area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 18 delle norme tecniche di attuazione.



ESTRATTO DI PRGC: ZONA R4.6 - area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano conformi.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

4.8 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

SUPERIFICI COMMERCIALI

4.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore con PEC comunica quanto segue:

-le rate scadute, al 21-04-2026 ammontano ad €. 13.695,39;

-l'importo preventivato per il 2026 ammonta ad €. 462,71, suddivise in 7 rate da €. 57,84;

-Estratto conto per spese straordinarie al 21-04-2026 risulta a debito di 1.963,23 € per sostituzione caldaia;

Per un totale di **€. 16.121,33** (arrotondati a 16.200,00 €).

Nel medesimo documento, l'amministratore dichiara di che non vi siano altri lavori deliberati e non prevede importanti attività nell'immediato.

4.10 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **Atto di Compravendita** Notaio Marinone Giovanni del 21-12-2004 Rep. N. 48273 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2004 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 27/12/2004. Contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

4.11 COERENZE

Appartamento

Vuoto su interno cortile su due lati e altre u.i.u.



LOTTO -2- Autorimessa

4. DESCRIZIONE LOTTO 2

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Identificazione beni

Autorimessa sita in Comune di Paesana (CN), Via Barge n. snc: autorimessa posta al piano terreno.

Dati catastali

AUTORIMESSA: censito al **foglio 8, particella 1500, subalterno 11**, rendita € 42,61, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq;

Quote di proprietà: Proprietà per 1/1 intestato al sig. [REDACTED]

4.2 ESTRATTO DI MAPPA e MAPS



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

foglio 8, particella 1500

VISTA SATELLITARE



4.3 DESCRIZIONE

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di autorimessa posta al piano terreno di un complesso “basso fabbricato”, apparentemente senza condominio regolarmente dichiarato.

L’ubicazione è in zona semi-centrale del Comune di Paesana, a ridosso dell’appartamento di cui al lotto -1-. Il Comune di Paesana è situato in provincia di Cuneo, nel territorio della Valle Po, ai piedi del massiccio del Monviso, in un contesto prevalentemente montano e paesaggisticamente rilevante. Il centro abitato si sviluppa ad un’altitudine media di circa 600 metri s.l.m. ed è caratterizzato da un tessuto urbano di dimensioni contenute, con prevalente destinazione residenziale.

Descrizione particolare

autorimessa: con finizioni al grezzo e pavimento in battuto di cemento, struttura in C.A., copertura pian impermeabilizzata, portone in lamiera basculante.

L’accesso avviene tramite cancello esterno, l’area di manovra è interamente asfaltata e recintata, competa di caditoie di scolo acque piovane.



All'interno dell'autorimessa sono presenti beni mobili, non oggetto di valutazione ma eventualmente da considerare come oneri per lo smaltimento.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in basso stato manutentivo e si denotano finiture vetuste.

I materiali sono originali ed obsoleti.

Impianti tecnologici:

Risulta privo di impianti tecnologici.

4.4 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Consistenza commerciale complessiva **autorimessa**: 16,10 mq

4.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento e l'autorimessa risultano disabitati.

4.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
NESSUNO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004** - Registro Particolare 1578 Registro Generale 9716
Pubblico ufficiale MARINONE GIOVANNI Repertorio 48274/12507 del 21/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.

Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare 2129 Registro Generale 2768

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1225/2016 del 08/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PASCHE'

Sede PAESANA (CN)

Codice fiscale 94004990043

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2024 - Registro Particolare 893 Registro Generale 8379

Pubblico ufficiale MARINONE GIOVANNI Repertorio 48274/12507 del 21/12/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO

Immobili siti in PAESANA(CN)

SOGGETTO DEBITORE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.

Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039 *Domicilio ipotecario eletto* -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M *Codice fiscale* [REDACTED]

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2025 - Registro Particolare 6877 Registro Generale 8545

Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 4004 del 26/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PAESANA(CN)

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PASCHE'

Sede PAESANA (CN)

Codice fiscale 94004990043

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M *Codice* [REDACTED]



4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

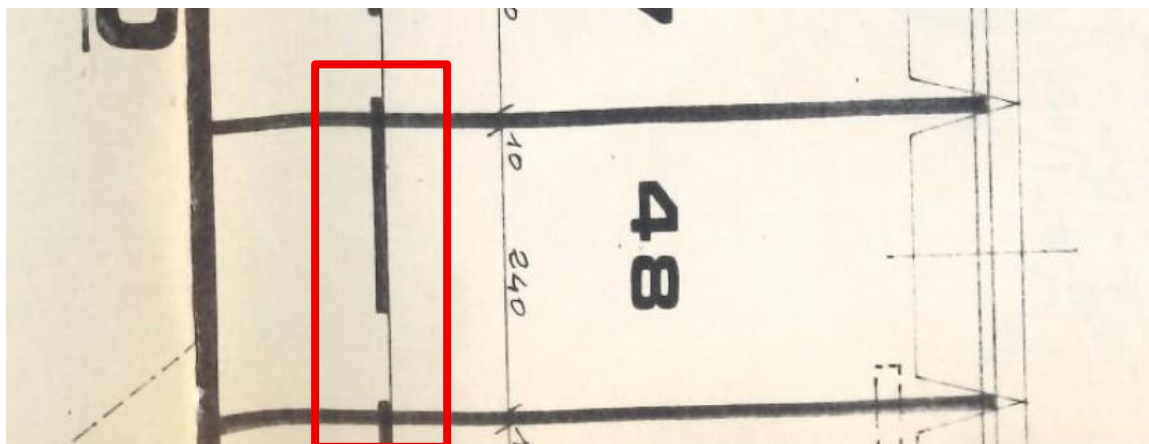
Con accesso presso gli archivi del Comune di Paesana si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- LICENZA EDILIZIA prot n. 2961 del 19/11/1971 costruzione fabbricati;

L'immobile non risulta conforme, nello stato attuale dei luoghi non vi è tramezzatura di divisione tra cantina e autorimessa, attualmente è tutto un ambiente unico come da planimetria catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA COME DA LICENZA EDILIZIA prot n. 2961 del 19/11/1971



SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"R4.6" area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall' ART. 18 delle norme tecniche di attuazione.





ESTRATTO DI

PRGC:

ZONA R4.6 - area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita

SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano conformi.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili non risultano conformi.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

4.8 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

SUPERIFICI COMMERCIALI



4.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono spese e informazioni per l'acquirente.

4.10 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **Atto di Compravendita** Notaio Marinone Giovanni del 21-12-2004 Rep. N. 48273 Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2004 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 27/12/2004. Contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED]

4.11 COERENZE

Autorimessa

Terreno mapp. 1194, altre autorimesse, area di manovra asfaltata.



5. VALUTAZIONE DEL LOTTO -1- E LOTTO -2-

5.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive, ecc.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

5.2 Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari:

Valore di mercato degli immobili (*appartamenti e autorimesse*) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€/mq 500,00.**



5.3 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -1- APPARTAMENTO

Comune: PAESANA (CN)
Dati catastali: Fg. 8 num. 604 sub. 50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
<i>Appartamento</i>	39,10	100%	39,10	500,00	20.855,00
<i>Terrazzo</i>	8,70	30%	2,61		

Valore di stima: €. 20.855,00

Spese di condominio arretrate €. 16.200,00

Valore di stima €. 21.000,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 21.000,00
(euro ventunomila/00)

5.4 SCHEDA DI VALUTAZIONE – LOTTO -2- AUTORIMESSA

Comune: PAESANA (CN)
Dati catastali: Fg. 8 num. 1500 sub. 11

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda		Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
<i>Autorimessa</i>	16,10		100%	16,10	500,00	8.050,00€
Valore totale immobili						8.000,00

Valore di stima: €. 8.050,00

Valore di stima €. 8.000,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 8.000,00
(euro ottomila/00)



5.5 RIEPILOGO TOTALE DEI VALORI STIMATI:

STIMA LOTTO -1- 21.000,00 €

STIMA LOTTO -2- 8.000,00 €

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 4.9)**
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 4.9)**
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili res derelictae? **SI**



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text "DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO", "BLANDI Tommaso", "N. 1970", and "M. 33".

L'esperto Geometra Tommaso BLANDI



6. ALLEGATI

A – Allegato A

- 1 – Superfici commerciali
- 2 – Planimetrie catastali
- 3 – Visura attuale e storica
- 4 – Estratto di mappa
- 5 – APE
- 6 – Urbanistica
- 7 – Iscrizione ipotecaria
- 8 – Documentazione fotografica
- 9 – Documentazione Condominiale

