

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mandrile Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**

[REDACTED]
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**

[REDACTED]
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 09/12/2021, il sottoscritto Arch. Mandrile Luciano, con studio in Via Roma, 6 - 12010 - Cervasca (CN), email luciano.mandrile@tiscali.it, PEC luciano.mandrile@archiworldpec.it, Tel. 0171 687 308, Fax 0171 687 308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3

DESCRIZIONE

Palazzina di tipo residenziale già adibita ad uffici, con pertinenze (cantine, locali di autorimessa, centrale termica non più in uso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2022.

Custode delle chiavi: IFIR PIEMONTE S.R.L.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

EST: STRADA PUBBLICA DENOMINATA VIA SANTO STEFANO - COMUNE DI FOSSANO

NORD: MAPPALE 113 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

OVEST: MAPPALI 475 E 476 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

SUD: MAPPALI 219 E 220 DEL FG 121 - COMUNE DI FOSSANO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	246,64 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	3,00 m	T -1
Balcone scoperto	16,88 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Terrazza	37,96 mq	38,00 mq	0,45	17,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	195,27 mq	245,00 mq	0,20	49,00 mq	0,00 m	S1 -S2
Totale superficie convenzionale:				380,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2005 al 10/06/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 465, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 587,47
Dal 24/10/2005 al 10/06/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 465, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 813,42
Dal 10/06/2014 al 09/05/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 1001, Sub. 2 Categoria A2



NON ESISTONO PARTI COMUNI AD ALTRI BENI OLTRE QUELLI ESECUTATI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI EVIDENZIANO SERVITU' O DIRITTI VERSO TERZI. ACCESSO DIRETTO PEDONALE E VEICOLARE DALLA PUBBLICA STRADA DENOMINATA VIA SANTO STEFANO IN FOSSANO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO SI SVILUPPA SU QUATTRO LIVELLI, DI CUI DUE INTERRATI E DUE FUORI TERRA. LE FONDAZIONI SONO IN C.A. (SI PRESUPPONE CON FONDAZIONE CONTINUA E PLINTI ISOLATI) MANCA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA STATICITA' DELL'EDIFICIO, SOGGETTO PER ALTRO A SANATORIA EDILIZIA NEL 2004.

LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN C.A. CON MURATURA PERIMETRALE IN LATERIZIO CASSAVUOTA (NON COIBENTATO)

LE STRUTTURE ORIZZONTALI E DI COPERTURA SONO IN C.A. E LATERIZIO ARMATO (PIGNATTE7TRAVETTI C.A.)

TUTTE LE PARETI SONO INTONACATE ESTERNAMENTE ED INTERNAMENTE; SONO PRESENTI RIVESTIMENTI CERAMICI NEI LOCALI IGIENICO-SANITARI E NELLE CUCINE.

LE PAVIMENTAZIONI INTERNE DEI PIANI INTERRATI SONO IN CLS, CON ALCUNE PARTI IN CERAMICA DI BASSO PREGIO.

LE PAVIMENTAZIONI DEI PIANI FUORI TERRA SONO IN ELEMENTI CERAMICI.

LA PAVIMENTAZIONE ESTERNA DEL PIAZZALE DI ACCESSO E' BITUMATA.

GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETROCAMERA, METALLICI (ALLUMINIO E FERRO) CON E SENZA VETROCAMERA, GLI OSCURAMENTI SONO IN TAPPARELLE AVVOLGIBILI IN PVC.

LE SCALE DI COLLEGAMENTO INTERNE SONO IN C.A. CON GRADINI IN LASTRE DI MATERIALE LAPIDEO.

GLI IMPANTI PRINCIPALI SONO PRESENTI, MA NON VERIFICABILI IN QUANTO DISALLACCIATI DALLE FORNITURE.

IL FABBRICATO RISULTA ALLACCIATO ALLA FOGNATURA PUBBLICA.

IL FABBRICATO E' DOTATO DI AREA VERDE ESCLUSIVA, PARZIALMENTE PIANTUMATA, IN PESSIME CONDIZIONI MANUTENTIVE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI IL FABBRICATO ERA LIBERO DA OCCUPAZIONI DI PERSONE O COSE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/10/2005 al		COSTRUZIONE

14/10/2008	(27/02/1951), proprietario per (18/18 PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROGITO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/10/2008 al 10/06/2014	(10/06/2014) RE RIVIERA SARA, CON SEDE IN (10/06/2014), proprietario per (1/1 PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA: 01527000692	VELENTINO ELPIDIO	14/10/2008	45138	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASALI PAOLA	10/06/2014	22531	
Dal 10/06/2014 al 09/05/2022	(10/06/2014) RE RIVIERA SARA, CON SEDE IN (10/06/2014), proprietario per (1/1 PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA: 01527000692	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 10/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a CUNEO il 13/09/2021

Reg. gen. 9788 - Reg. part. 7805

Quota: 100%

A favore di **[REDACTED]**

Contro **[REDACTED]**

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

SI PREVEDONO ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PARI AD EURO 350 PER OGNI CANCELLAZIONE, OLTRE AD IMPOSTE DA QUANTIFICARSI AL MOMENTO DELLA AGGIUDICAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO RISULTA INSERITO NELLA ZONA "TESSUTI CONSOLIDATI - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" DI CUI ALL'ART. 4.2.6 DELLE VIGENTI NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'AGIBILITÀ DEL FABBRICATO RISULTA ASSEVERATA A SEGUITO DI RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO 2004/74C DEL COMUNE DI FOSSANO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LE CERTIFICAZIONI IMPUANTISTICHE SI INTENDONO COMPRESSE NELLA CITATA PROCEDURA DI CONDONO EDILIZIO 2004/74C DEL COMUNE DI FOSSANO.

L'APE APPARE AL MOMENTO NON NECESSARIA IN QUANTO NON PRESENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO FUNZIONANTE, E QUINDI SI POTREBBE RICHIEDERE PROVVISORIAMENTE CON DURATA ANNUALE; IN CONSIDERAZIONE DELLA PROCEDURA IN ATTO, SI SUGGERISCE DI RICHIEDERE LA APE SOLO AL MOMENTO DELLA AGGIUDICAZIONE DEL BENE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

IN BASE A QUANTO SOPRA NON SI RITIENE ECONOMICAMENTE VANTAGGIOSA LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3
Palazzina di tipo residenziale già adibita ad uffici, con pertinenze (cantine, locali di autorimessa, centrale termica non più in uso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 448.813,00
STIMA IN BASE A VALORI MEDI DI MERCATO PER BENI SIMILI NEL TERRITORIO DEL CONCENTRICO DI FOSSANO.
NON CI SONO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.
DA PREVEDERSI, IN AGGIUNTA AL VALORE DI ASSEGNAZIONE, L'ONORARIO DI EURO 500 PER REDAZIONE A.P.E. DA REDIGERSI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3	380,35 mq	1.180,00 €/mq	€ 448.813,00	100,00%	€ 448.813,00
				Valore di stima:	€ 448.813,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Cervasca, li 10/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mandrile Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE (Aggiornamento al 10/05/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3
Palazzina di tipo residenziale già adibita ad uffici, con pertinenze (cantine, locali di autorimessa, centrale termica non più in uso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO RISULTA INSERITO NELLA ZONA "TESSUTI CONSOLIDATI - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" DI CUI ALL'ART. 4.2.6 DELLE VIGENTI NTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2021 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Fossano (CN) - VIA SANTO STEFANO, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 121, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	380,35 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE, IN CONSIDERAZIONE DEL PROLUNGATO INUTILIZZO, APPARE MEDIOCRE. SI SEGNALE CHE L'IMPIANTO TERMICO NON E' FUNZIONANTE E CHE LA CALDAIA E BRUCIATORE SONO IN EVIDENTE STATO DI DISUSO		
Descrizione:	Palazzina di tipo residenziale già adibita ad uffici, con pertinenze (cantine, locali di autorimessa, centrale termica non più in uso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 di 13



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a CUNEO il 13/09/2021

Reg. gen. 9788 - Reg. part. 7805

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

