

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---



## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boglio Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

Codice fiscale

00100 - ROMA (RM)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale:

12030 - ROSSANA (CN)



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	11

Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26

<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.910,50</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo.....	30



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Geom. BOGLIO Claudio, con studio in Corso Italia, 108 - 12037 - Saluzzo (CN), email: [tecnico@studioboglio.it](mailto:tecnico@studioboglio.it) - PEC: [claudio.boglio@geopec.it](mailto:claudio.boglio@geopec.it) - Tel. 017545095 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2023 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 Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1 (Coord. Geografiche: N 44.5401 E. 7.4335)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo (Coord. Geografiche: N 44,540 E 7,433)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

Il bene è costituito da fabbricato di abitazione al piano primo, con vano seminterrati ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

Il bene è costituito da porzione di fabbricato, di edificazione storica (inizio '900), con locale rimessa a piano terreno e sovrastante sgombero aperto (tettoia) sottotetto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

---



Il bene è costituito da terreno in declivio, fortemente boscato, a ridosso del centro abitato di Rossana

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

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



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]  
12030 - ROSSANA (CN)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]  
12030 - ROSSANA (CN)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]  
12030 - ROSSANA (CN)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

NORD : Fabbricato mapp.410  
EST : Mappale 622  
SUD : Mappale 138 (cortile comune)  
OVEST : Fabbricato mappale 410

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

NORD : Mappale 138 (cortile comune)  
EST : Mappale 346  
SUD : Fabbricato mappale 400  
OVEST : Fabbricato mappale 400





**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

Nord: mappale 129  
 Est: foglio 20  
 Sud: mappale 346  
 Ovest: mappali, 138,139, 622

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,60 mq	69,90 mq	1	69,90 mq	2,76 m	1
Locale di deposito	9,70 mq	14,85 mq	0,40	5,94 mq	1,98 m	T
Cantina	45,95 mq	70,45 mq	0,2	14,09 mq	1,98 m	T
Balcone scoperto	12,88 mq	12,88 mq	0,25	3,22 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,50 mq	15,85 mq	1	15,85 mq	2,10 m	T
Soppalco praticabile	14,02 mq	15,85 mq	0,30	4,75 mq	2,05 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	579,00 mq	579,00 mq	1	579,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>579,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>579,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1998 al 26/11/2013	[REDACTED] nata a CUNEO (CN) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprieta' 1/2 [REDACTED] Adriano nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 139, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 32,28 Piano T - 1
Dal 26/11/2013 al 11/06/2014	[REDACTED] nata a CUNEO (CN) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprieta' 1/2 [REDACTED] Adriano nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 139, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 43,38 Piano T-1
Dal 11/06/2014 al 12/09/2014	[REDACTED] nato a SALUZZO (CN) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprieta' 1/1 [REDACTED] [REDACTED] (CN) il [REDACTED] Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 50,61 Piano T - 1
Dal 12/09/2014 al 11/06/2015	[REDACTED] nato a SALUZZO (CN) il [REDACTED] Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 50,61 Piano T-1
Dal 11/06/2015 al 23/01/2024	[REDACTED] nato a SALUZZO (CN) il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 139, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 50,61 Piano T-1

L'immobile abitativo è stato acquistato per maggior porzione con il rogito del 05.08.1998 quale 139 sub. 3 (appartamento e porzione di cantine), per porzione successiva con il rogito del 24.12.2002 quale 139 sub. 2 (F.R.), con Variazione del 26.11.2013 pratica CN0293094, le stesse sono state fuse in unica u.i.u. denominata 139 sub. 5. Con ulteriore Variazione del 11.06.2014 pratica CN0124621, a seguito di ampliamento, la stessa è stata censita quale 139 sub. 6, attuale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1998 al 09/06/2014	[REDACTED] nata a CUNEO (CN) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] Proprieta' 1/2 [REDACTED] [REDACTED] - C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 21, Part. 139, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 45,65

	Proprieta' 1/2	Piano T - 1
Dal 09/06/2014 al 12/09/2014	██████████ nata a CUNEO (CN) il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprieta' 1/2 ██████████ ██████████ nato a SALUZZO (CN) il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprieta' 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 21, Part. 137, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 45,65 Piano T-1
Dal 12/09/2014 al 11/06/2015	██████████ nato a SALUZZO (CN) il ██████████ C.F. ██████████ Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 21, Part. 137, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 45,65 Piano T-1
Dal 11/06/2015 al 25/01/2024	██████████ nato ██████████ ██████████ C.F. ██████████ Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 21, Part. 137, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Superficie catastale 18 mq Rendita € 45,65 Piano T-1

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/2002 al 12/09/2014	██████████ nato a Saluzzo il ██████████ Proprietà per 1/2 in comunione legale- ██████████ nata Cuneo il 07.01.1968 ██████████ Proprietà per 1/2 in comunione legale	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 135 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.05.79 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,12
Dal 12/09/2014 al 25/01/2024	██████████ nato a Saluzzo il ██████████ Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 135 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.05.79 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,12

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	139	6		A4	3	3.5		60,61 €	T - 1	



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	139				ente urbano		0.00.88 mq				

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	137	2		C6	1		26 mq	45,65 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

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

Il bene è stato acquistato come mappale 139 sub. 4 cui ha fatto seguito variazione per modifica identificativo del 09/09/2014 Pratica n. CN0122497

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	135				Bosco ceduo	1	0.05.79 mq	0,36 €	0,12 €		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

NELL'ATTO DI ACQUISTO ROGITO [REDACTED] DEL 05/08/1998 SONO STATE INSERITE LE SEGUENTI PRECISAZIONI: "LE PORZIONI DI FABBRICATI VENDUTE ERANO GIA' CENSITE IN PARTE NEL NUOVO CATASTO EDILIZIOURBANO AL FOGLIO 21, NUMERI 137 SUBALTERNO 1 E 139 SUBALTERNO 1, RIUNITI, E 139 SUBALTERNO 2 ED IN PARTE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 21, NUMERI 137, FABBRICATO RURALE E 139

SUBALTERNO 3, PORZIONE RURALE DI FABBRICATO PROMISCUO, ENTRAMBI CON DIRITTO ALLA CORTE NUMERO 138 DEL FOGLIO 21."

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

NELL'ATTO DI ACQUISTO ROGITO [REDACTED] DEL 05/08/1998 SONO STATE INSERITE LE SEGUENTI PRECISAZIONI: "LE PORZIONI DI FABBRICATI VENDUTE ERANO GIA' CENSITE IN PARTE NEL NUOVO CATASTO EDILIZIOURBANO AL FOGLIO 21, NUMERI 137 SUBALTERNO 1 E 139 SUBALTERNO 1, RIUNITI, E 139 SUBALTERNO 2 ED IN PARTE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 21, NUMERI 137, FABBRICATO RURALE E 139

SUBALTERNO 3, PORZIONE RURALE DI FABBRICATO PROMISCUO, ENTRAMBI CON DIRITTO ALLA CORTE NUMERO 138 DEL FOGLIO 21."

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

L'edificio presenta condizioni scadenti di manutenzione.

Allo stato attuale risulta una pavimentazione in piastrelle, mentre la struttura è parte in muratura e parte in pietrame trattandosi di un fabbricato secolare, mentre i serramenti sono realizzati in pvc. Il tetto si presenta in mediocri condizioni, le cantine sono di costruzione originale a volta.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

L'edificio presenta condizioni scadenti di manutenzione, posto in controripa con accesso non agevole agli automezzi.

Allo stato attuale risulta una pavimentazione in battuto cemento e struttura in muratura di mattoni e/o pietre

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

---

Non si hanno notizie in merito a servitù occulte. Nel rogito di acquisto del 24.12.2002 si cita: "GLI IMMOBILI VENGONO VENDUTI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO ALLA DATA DEL 24 DICEMBRE 2002, CON ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, ONERI; CON AZIONI E RAGIONI, COMUNIONI E COMPARTICIPAZIONI, DIRITTI DI ACQUA IRRIGUA DI DOTAZIONE, SERVITU ATTIVE E PASSIVE DI QUALSIASI SPECIE"



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1

---

FONDAZIONI: in muratura - stato non verificabile

STRUTTURA: elevazioni in muratura portante di mattoni, orizzontamento in c.a. misto laterizi - in buono stato

TETTO: orditura in legno con manto in coppi - in mediocre stato

CANTINE: con volte in mattoni, pareti in mattoni mediamente degradate, pavimento in battuto cemento degradato

PARETI ESTERNE: tamponamenti parte in muratura di mattoni - in buono stato

PARETI INTERNE: tramezzature in mattoni forati - in buono stato

SCALA: pedate in cemento grezzo - in buono stato

INTONACI ESTERNI: pareti intonacate a rinzaffo - discreto stato

RECINZIONI: assenti

INTONACI INTERNI: a rinzaffo con stabilitura - in discreto stato

PAVIMENTI: piastrelle di monocottura in tutti i locali e parquet in camera da letto - in buono stato

RIVESTIMENTI: bagno rivestito in piastrelle di ceramica ad H 2,20 - in medio stato

INFISSI ESTERNI PIANO TERRA: serramenti in legno con doppi vetri , persiane in legno - buona fattura

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1

---

FONDAZIONI: in muratura - stato non verificabile

STRUTTURA: elevazioni in muratura portante di mattoni, orizzontamento in c.a. misto laterizi - in buono stato

TETTO: orditura in legno con manto in tegole - in buono stato

PARETI ESTERNE: tamponamenti parte in muratura di mattoni - in buono stato

INTONACI ESTERNI: assente

INTONACI INTERNI: pareti intonacate a rinzaffo al piano terreno e assente al piano primo - discreto stato

RECINZIONI: assenti

PAVIMENTI: battuto cemento grezzo - discreto stato

RIVESTIMENTI: assenti


INFISSI ESTERNI PIANO TERRA: portone in metallo - discreto stato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1

---

L'immobile risulta occupato dal debitore 

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1

---

L'immobile risulta occupato dal debitore 

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998 al 12/09/2014	<p>██████████ nata a CUNEO (CN) il ██████████</p> <p>Proprietà' 1/2 ██████████</p> <p>██████████ nato a ██████████ (CN) il ██████████ C.F. ██████████</p> <p>Proprietà' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	<b>Atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	05/08/1998	18594	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/08/1998	5081	3999
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 24/12/2002 al 12/09/2014	<p>██████████ nata a ██████████</p> <p>C.F. ██████████</p> <p>Proprietà' 1/2 ██████████</p> <p>██████████</p> <p>Proprietà' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	<b>Atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	24/12/2002	12178	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	17/01/2003	431	370
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/09/2014 al 25/01/2024	<p>██████████ nato a ██████████</p> <p>██████████ C.F. ██████████</p> <p>Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	<b>Atto separazione consensuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████	12/09/2014	16797	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	16/09/2014	5874	4797
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1998 al 12/09/2014	[REDACTED] nata a [REDACTED] 8 C.F. [REDACTED] - Proprieta' 1/2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	05/08/1998	18594	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	07/08/1998	5081	3999
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
<b>Atto separazione consensuale</b>					
Dal 12/09/2014 al 25/01/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] F. Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	12/09/2014	16797	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RRII SALUZZO	16/09/2014	5874	4797
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/2002 al 12/09/2014	[REDACTED] a [REDACTED] Saluzzo il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in comunione legale- [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/2 in comunione legale Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	24/12/2002	12178	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE DI SALUZZO	17/01/2003	431	370
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/09/2014 al 25/01/2024	[REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] il 02/05/1966 Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] [REDACTED]	<b>Verbale di Separazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	12/09/2014	30169	16797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE DI SALUZZO	16/09/2014	5874	4797
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014  
Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.500,00  
A favore di [REDACTED] società per azioni  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante [REDACTED]  
Data: 12/09/2014  
N° repertorio: 30170  
N° raccolta: 16798  
Note [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipotecche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014  
Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.500,00  
A favore di [REDACTED] società per azioni  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 12/09/2014  
N° repertorio: 30170  
N° raccolta: 16798  
Note: [REDACTED]

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: [REDACTED]



**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipotecche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200



## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALUZZO aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014  
Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.500,00  
A favore di [REDACTED] società per azioni  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante [REDACTED]  
Data: 12/09/2014  
N° repertorio: 30170  
N° raccolta: 16798  
Note [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: [REDACTED]



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di Ipotecche e Pignoramenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pignoramenti € 294,00 cadauno

Ipoteca legale/giudiziale: 0,50% su minor valore fra somma iscritta e prezzo di aggiudicazione- Minimo € 200



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015

Nello specifico l'immobile ricade in zona di Centro Storico del Piano (normata all'art. 20), e nello specifico sono previsti interventi fino alla Ristrutturazione B di cui all'art. 8 NTA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

---

Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015

Nello specifico l'immobile ricade in zona di Centro Storico del Piano (normata all'art. 20), e nello specifico sono previsti interventi fino alla Ristrutturazione B di cui all'art. 8 NTA

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

---

Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015

Nello specifico l'immobile ricade in zona Agricola del Piano (normata all'art. 28), parzialmente in zona di Vincolo Idrogeologico (art. 35 del Piano)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

---

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio si trova all'interno della perimetrazione del centro storico del comune di Rossana ai sensi dell'art. 24 della LR56/1977.

Successivamente è stato oggetto di interventi recupero autorizzati con i seguenti provvedimenti:

- a) Licenza di costruzione n. 3 del 05-03-1973 - sistemazione del preesistente fabbricato
- b) D.I.A. n. 53 del 03-09-1998 - opere interne e sistemazione scala esterna
- c) Autorizzazione edilizia n. 53 del 28-09-1998 - costruzione intercapedine
- d) Concessione n. 61 del 15-12-1998 - variante costruzione intercapedine
- e) C.I.L.A. n. 1609 del 14-05-2014 - realizzazione nuova apertura tra bagno e intercapedine



Dal riscontro comparativo tra lo stato attuale e i permessi edilizi sopracitati, è presente una lieve difformità di rappresentazione riconducibile alle tolleranze esecutive come previste dalla DGR 2-4519 del 14-01-2022.

Inoltre per quanto riguarda l'intercapedine, l'apertura esterna rappresentata nella concessione n. 61 del 04-12-1998 viene indicata con le misure 0,80 x 1,00 m (finestra) mentre ad oggi ha le misure di 0,78 x 2,30 m (porta): qualora le difformità non sono riconducibili alle tolleranze, essendo l'edificio ricompreso nella perimetrazione del centro storico individuato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977, sarà necessario acquisire il parere della Commissione Locale Paesaggio ai sensi dell'art. 49 comma 7 della LR 56/1977

Tale pratica, visionate con il Tecnico comunale in data 19.01.2024, ancorché sia definibile solo all'atto della presentazione di atto ufficiale, comporta la presentazione di SCIA in Sanatoria art. 37 TU Edilizia i cui costi vengono stimati in:

Oblazione Sanatoria: € 1.000,00

Pratica Sanatoria: € 1.000,00

Totale costi sanatoria: € 2.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello 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 ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance, 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 formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stata presentato il 23-01-2024 ed è identificato con il numero 2024 205017 0002

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La ricerca effettuata presso il Comune di Rossana non ha rilevato pratiche edilizie per il bene, per cui la verifica stata effettuata sulle schede catastali di impianto del 31.12.1939 ai sensi DPR 380/01 art. 9 bis, pur se la rappresentazione in tali planimetrie sia sommaria.

L'edificio si trova all'interno della perimetrazione del centro storico del comune di Rossana ai sensi dell'art. 24 della LR56/1977.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dello 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 ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finance 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 formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### ***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.

Immobile non dotato di impianto di climatizzazione ed escluso dagli obblighi di dotazione di A.P.E.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il perito non ritiene si suddividere in lotti il compendio dei beni dell'esecutato: trassi di abitazione con annesso sgombero/rimessa e piccolo terreno pertinenziale in declivio posto in aderenza ai fabbricati ove situate le u.i.u., elementi che ne sconsigliano il frazionamento, a fronte anche di un mercato edilizio molto modesto nel comune di Rossana.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1  
Il bene è costituito da fabbricato di abitazione al piano primo, con vano seminterrati ad uso cantina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 139, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 139, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.602,50  
L'immobile è soggetto a Sanatoria Edilizia per la regolarizzazione di difformità riscontrata.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1  
Il bene è costituito da porzione di fabbricato, di edificazione storica (inizio '900), con locale rimessa a piano terreno e sovrastante sgombero aperto (tettoia) sottotetto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 137, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.150,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo  
Il bene è costituito da terreno in declivio, fortemente boscato, a ridosso del centro abitato di Rossana  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 135, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.158,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1	93,15 mq	350,00 €/mq	€ 32.602,50	100,00%	€ 32.602,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1	20,60 mq	250,00 €/mq	€ 5.150,00	100,00%	€ 5.150,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Rossana (CN) - Via Antonio Berardo	579,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.158,00	100,00%	€ 1.158,00
				Valore di stima:	€ 38.910,50

Valore di stima lordo del compendio: € 38.910,50



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 36.910,50 (diconsi euro trentaseimilanovecentodieci/50)**

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, geometria 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.

Il criterio di misurazione adottato è quello della "Superficie commerciale", come comunemente in vigore nelle transazioni in Provincia di Cuneo, secondo Determina n° 5/873 del 21.06.1965 emessa dalla Unione Industriale di Cuneo.

Il compendio dei beni caduti nell'esecuzione è costituito da ex rustico agricolo recuperato a fini abitativi, in zona centrale del capoluogo di Rossana, posto all'interno di fabbricato a corte, con accesso da scala esterna. La stima ha tenuto conto sia delle condizioni del mercato immobiliare, sia delle condizioni di finitura e delle opere di sistemazione e completamento da apportarsi all'immobile. Per mero confronto si sono reperiti i valori OMI Agenzia Entrate del periodo 1° semestre 2023, che il perito non ritiene attendibili.

Infine la stima tiene conto del ridotto mercato edilizio di Rossana, comune di ridotta popolazione in media valle, posto in trasversale fra la Valle Varaita e Val Maira, ed a circa 5 km da Busca, centro più prossimo dotato di servizi.

-----oOo-----

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.

Saluzzo, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Boglio Claudio



ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
BOGLIO CLAUDIO  
N. 2072

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratti e ortofoto (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permessi Edilizi (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria generale (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Schede catastali (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda controlli udienza (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/01/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1  
Il bene è costituito da fabbricato di abitazione al piano primo, con vano seminterrati ad uso cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 139, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 139, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015 Nello specifico l'immobile ricade in zona di Centro Storico del Piano (normata all'art. 20), e nello specifico sono previsti interventi fino alla Ristrutturazione B di cui all'art. 8 NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1  
Il bene è costituito da porzione di fabbricato, di edificazione storica (inizio '900), con locale rimessa a piano terreno e sovrastante sgombero aperto (tettoia) sottotetto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 137, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015 Nello specifico l'immobile ricade in zona di Centro Storico del Piano (normata all'art. 20), e nello specifico sono previsti interventi fino alla Ristrutturazione B di cui all'art. 8 NTA
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rossana (CN) - Via Antonio Berardo  
Il bene è costituito da terreno in declivio, fortemente boscato, a ridosso del centro abitato di Rossana  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 135, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Rossana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale-variante strutturale 2011, approvazione progetto definitivo di variante, con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 29-07-2015, pubblicata sul B.U. REGIONE PIEMONTE n° 43 29/10/2015 Nello specifico l'immobile ricade in zona Agricola del Piano (normata all'art. 28), parzialmente in zona di Vincolo Idrogeologico (art. 35 del Piano)

**Prezzo base d'asta: € 36.910,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.910,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 139, Sub. 6, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 139, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	93,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio presenta condizioni scadenti di manutenzione. Allo stato attuale risulta una pavimentazione in piastrelle, mentre la struttura è parte in muratura e parte in pietrame trattandosi di un fabbricato secolare, mentre i serramenti sono realizzati in pvc. Il tetto si presenta in mediocri condizioni, le cantine sono di costruzione originale a volta.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da fabbricato di abitazione al piano primo, con vano seminterrati ad uso cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Rossana (CN) - via Antonio Berardo n. 3, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 137, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio presenta condizioni scadenti di manutenzione, posto in controripa con accesso non agevole agli automezzi. Allo stato attuale risulta una pavimentazione in battuto cemento e struttura in muratura di mattoni e/o pietre		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da porzione di fabbricato, di edificazione storica (inizio '900), con locale rimessa a piano terreno e sovrastante sgombero aperto (tettoia) sottotetto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

Bene N° 3 - Terreno	
<b>Ubicazione:</b>	Rossana (CN) - Via Antonio Berardo



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 135, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	579,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da terreno in declivio, fortemente boscato, a ridosso del centro abitato di Rossana		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014  
Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.500,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 12/09/2014  
N° repertorio: 30170  
N° raccolta: 16798

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023  
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO N. 3, PIANO T-1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014  
Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.500,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 63.000,00  
Percentuale interessi: 2,70 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 12/09/2014  
N° repertorio: 30170 N° raccolta: 16798

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023

Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROSSANA (CN) - VIA ANTONIO BERARDO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario

Iscritto a Saluzzo il 16/09/2014

Reg. gen. 5875 - Reg. part. 604

Quota: 1/1

Importo: € 94.500,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.000,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 12/09/2014

N° repertorio: 30170

N° raccolta: 16798



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Saluzzo il 31/07/2023

Reg. gen. 5443 - Reg. part. 4411

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

