

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**PROCEDURE IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **00068/2023 R.G.**

**Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ**

**ALLEGATO RIASSUNTIVO A**

*Tecnico incaricato: Arch. ROBERTO GRASSERO*

*iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1215*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo al N. 128 CATEGORIA 2*

*C.F. GRSRRT78D07H727Y- P.Iva 03031180049*

*con studio in Saluzzo (Cuneo) CORSO MAZZINI N. 34*

*telefono: 0175277984*

*cellulare: 3273804690*

*fax: 0175232014*

*e. mail: st.aprilegrassero@gmail.com*



**Beni in Brossasco (CN), Via Roma n. 74  
Lotto 001**



**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:**

L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.  
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede.  
Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra, costituito da una struttura in muratura portante con tetto ligneo e manto di copertura in lose.  
Il fabbricato è collegato verticalmente da una scala interna.  
L'edificio è suddiviso al piano terra da n. 2 locali adibiti a magazzino, al piano primo da n. 2 camere, una cucina, un disimpegno ed un servizio igienico, al piano secondo da un locale soggiorno-cucina, n. 2 camere ed un bagno.  
L'immobile è attualmente risaldato con l'utilizzo di stufe a legna e ventilconvettori puntuali  
Il fabbricato si trova attualmente in condizioni mediocri e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze, di circa mq 301,00.

**CLASSE ENERGETICA: E (Indice prestazione energetica reale = 240,6 kWh/m2 anno)**

**DATI CATASTALI:**

Presso il catasto fabbricati risulta:

- **Foglio 30, Particella 519, Subalterno 9**, Categoria A/4, Consistenza 9 vani, Classe 2, Rendita Euro 120,85; intestato a xxxxxxxxx

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con Foglio 30 Mappale 519, Via Roma, Foglio 30 Mappale 643, Foglio 30 Mappale 628, salvo loro aventi causa



**STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA:**

**Stato di possesso: occupato**

xx

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, per quanto riguarda l'unità immobiliare si riscontra una difformità nella rappresentazione interna.  
Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Brossasco, con un costo presumibilmente di 3.000,00 Euro.



**SITUAZIONE CATASTALE**

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, si riscontra una difformità nella rappresentazione interna.



Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOC.FA. presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la quale, compresi i diritti catastali, con un costo presumibilmente di 2.000,00 Euro.

### VALORE DI STIMA

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Unità abitativa</b>	mq 301,00	€ 180.000,00	<b>€ 180.000,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.000,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

#### Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.000,00

Saluzzo, li 31 ottobre 2023

Il Perito  
Arch. Roberto Grassero



**Beni in Brossasco (CN), Via Roma n. 74  
Lotto 002**

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:**

L'immobile oggetto di perizia si trova nella zona ovest dal concentrico del Comune di Brossasco.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via (Via Roma) per mezzo di una portina pedonale affacciante su un ampio marciapiede. Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa.

Il locale sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva di circa mq 28,50

**DATI CATASTALI:**

Presso il catasto fabbricati risulta:

- **Foglio 30, Particella 643, Subalterno 1**, Categoria C/6, Consistenza 23 mq, Classe 1, Rendita Euro 45,14: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con Foglio 30 Mappale 519, Via Roma, Foglio 30 Mappale 642, Foglio 30 Mappale 628, salvo loro aventi causa

**STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA:**

**Stato di possesso: occupato**

xx

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, il fabbricato risulta conforme.

**SITUAZIONE CATASTALE**

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, fabbricato risulta conforme.

**VALORE DI STIMA**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	mq 28,50	€ 13.000,00	<b>€ 13.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**



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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.950,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

Nessuna

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.050,00

Saluzzo, li 31 ottobre 2023

Il Perito  
Arch. Roberto Grassero



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

