TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare

******* Omissis *******

Contro

******* Omissis *******

Sede legale: Cuneo

Sede operativa: Cuneo

N. Gen. Rep. **56/2026**

Giudice dell'Esecuzione, Dr.R.BONAUDI

P E R I Z I A D I S T I M A

Tecnico incaricato: Arch. PAOLA ISOARDI
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 679 - iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo - Cuneo
C.F. SRDPLA70D42H727B- P.Iva 02893700043
con studio in Saluzzo (Cuneo) PIAZZA CAVOUR 6 telefono/fax: 017542048 - cellulare: 3358150187
email: isoardi.paola@gmail.com PEC: paola.isoardi@archiworldpec.it

Cuneo, li 18/09/2026

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Isoardi Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2026 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento, ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 - piano primo 5
Bene N° 2 - Posto auto (autorimessa) ubicata a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 – piano Terra 5
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Dati Catastali 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Lotto 2 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Consistenza 13
Dati Catastali 14
Stato conservativo 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 14
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17

Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 18
Lotto 1 18
Lotto 2 19
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto 1 21
Lotto 2 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036 23

INCARICO

All'udienza del 05/06/2026, il sottoscritto Arch. Isoardi Paola, con studio in Piazza Cavour 6 - 12037 - Saluzzo (CN), email isoardi.paola@gmail.com, PEC paola.isoardi@archiworldpec.it, Tel. 335 81 50 187, Fax 0175 42 048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2026 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 Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036
- **Bene N° 2** - Posto auto (Autorimessa) ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO, UBICATO A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036 - PIANO PRIMO

Appartamento al piano primo nel Condominio ELENA in Revello Via G. Fraire n. 6 nel centro urbano di Revello, composto da ingresso, cucina, n.2 camere, bagno, disimpegno e due balconi con orto di pertinenza propria nel cortile al piano terreno (mappale 1000)

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO (AUTORIMESSA) UBICATA A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036 – PIANO TERRA

Autorimessa al piano terreno nel Condominio Elena con accesso da cortile condominiale.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato Condominio Elena confina a nord con il mappale 232, a seguire con la via comunale Giovanni Fraire, con il mappale 297 e con il mappale 219, sempre nel foglio 33 del comune di Revello

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	1
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,65 m	S1
Orto	63,00 mq	63,00 mq	0,18	11,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**113,34 mq**		
Millesimi di proprieta (abitazione, cantina e box)				**202,00**	**Millesimi Condominiali**	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	245	14		A2	2	5	110 mq	400,25 €	1-S1	
	33	1000			F1			63 mq	0 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio risale alla metà degli anni '70, epoca della sua realizzazione.

E' composto da ingresso, cucina, n.2 camere, bagno, disimpegno e due balconi con orto di pertinenza propria nel cortile al piano terreno (mappale 1000)

Non sono mai state fatte modifiche interne o esterne ne sostituzione di materiali, pavimenti serramenti, ecc.

E' rimasto tutto come in origine. L'alloggio è in buono stato anche se attualmente utilizzato in gran parte come deposito di biciclette ed accessori, che rendono difficile anche il solo attraversamento nei vari locali, data la presenza ovunque di parti di biciclette.

PARTI COMUNI

Vano scale e cortile condominiale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti in ca
Esposizione: est/ovest
Altezza interna utile: 2,90 mt
Str. verticali: Struttura in cemento armato a telaio semplice
Solai: solai in latero-cemento armato
Copertura: solaio in latero-cemento armato
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in paramano e interne intonacate
Pavimentazione interna: pavimentazione in piastrelle
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno e vetri singoli
Scale: in cemento armato e rivestimento in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, ci sono termosifoni

ma manca la caldaia per il riscaldamento

Terreno esclusivo: orto (fg.33, mapp.1000) da 63 mq.
con accesso da cortile condominiale

Cantina al piano interrato, intonacata non tinteggiata con pavimento il cls

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036

L'immobile risulta essere occupato dal debitore, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/05/2001** al **29/06/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Silvestri Tullio - Saluzzo	15/05/2001	38601	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Saluzzo	14/01/2001	4036	3181
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/06/2006** al **29/07/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Silvestri Tullio - Saluzzo	29/06/2006	45816	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Saluzzo	28/07/2006	6420	4636
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/07/2020**	**** Omissis ****	**atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Quaglia Elio - Saluzzo	29/07/2020	56047	17781
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Cuneo	31/07/2020	4512	3468
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 21/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Cuneo il 31/07/2020
  Reg. gen. 4514 - Reg. part. 519
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Quaglia Elio
  Data: 29/07/2020
  N° repertorio: 56048
  N° raccolta: 17782

Trascrizioni

- **Verbele Pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 20/05/2026
  Reg. gen. 3758 - Reg. part. 3032
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 2% 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: 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazioni urbanistiche

R4 - 1/R4.1 - aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o parzialmente residua
Art.18, Tab.1-R4.1, Art.14, Art.31, Art.32, Art.34, Art.35, Art.36, Art.38
STR - aree destinate alla viabilità esistente - Art.31

Classi
I - Classe I - Art.38

REGOLARITÀ EDILIZIA

1. Concessione Edilizia n.34/1973 del 12/07/1973 per realizzazione del fabbricato Condominio Elena, a tre piani ft e un piano interrato
2. SCIA N.67/2022 del 30/03/2022 con Sanatoria delle opere difformi rispetto alla Concessione Originale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto dal CTU)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 822,97

Come da consuntivo del Condominio Elena (Allegato D)

c'è un debito nel pagamento delle spese condominiali per la gestione 2024/2025 di euro 994,44 e per la gestione 2025/2026 di euro 822,97
per un totale a debito con il Condominio Elena di euro 1817,42

che dovranno essere saldate da chi acquista e

che vengono prese in considerazioni qui in perizia detraendole preventivamente dall'importo totale a base d'asta,

ma che dovranno poi essere corrisposte al Condominio in sede di insediamento da parte della nuova proprietà.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che due anni fa il Condominio Elena ha deciso di rendere autonomi i 4 alloggi dal riscaldamento centralizzato.

E' stato predisposto il punto di allaccio per la nuova caldaia per ciascun alloggio al piano terreno.

Il **** Omissis **** però non ha provveduto all'installazione di alcuna caldaia.

Pertanto, al momento, manca il riscaldamento nell'alloggio.

C'è la distribuzione interna mediante radiatori a colonne in ghisa ma manca il generatore di calore, che sarà da aggiungere.

Il costo relativo è stato computato e preso in considerazione nei deprezzamenti applicati all'importo di stima finale (cosi come il debito condominiale, defalcato dall'importo a base d'asta, ma sono entrambe spese che saranno a carico dell'acquirente)

L'acqua calda invece è prodotta autonomamente con boiler elettrico, installato e presente in bagno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto (autorimessa) ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				**26,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	245	5		C6	4	16	21 mq	107,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa risale alla metà degli anni '70, epoca della sua realizzazione. E' rimasta invariata. Ha una chiusura verso l'esterno con un portone carraio in ferro ed una porta interna che consente il collegamento con il vano scala condominiale interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti in ca
Esposizione: ovest
Altezza interna utile: 2,60 mt
Str. verticali: Struttura in cemento armato a telaio semplice
Solai: solai in latero-cemento armato
Copertura: solaio in latero-cemento armato
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in paramano e interne intonacate senza tinteggiatura

Pavimentazione interna: battuto in cls
Infissi esterni ed interni: in ferro
Scale: in cemento armato e rivestimento in marmo
Impianto elettrico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036

L'immobile risulta essere occupato dal debitore, **** Omissis **** (utilizzato come deposito per biciclette in proprietà)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/05/2001** al **29/06/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Silvestri Tullio - Saluzzo	15/05/2001	38601	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Saluzzo	14/01/2001	4036	3181
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/06/2006** al **29/07/2020**	**** Omissis ****	**Donazione accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Silvestri Tullio - Saluzzo	29/06/2006	45816	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Saluzzo	28/07/2006	6420	4636
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/07/2020**	**** Omissis ****	**atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Quaglia Elio - Saluzzo	29/07/2020	56047	17781
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		conservatoria di Cuneo	31/07/2020	4512	3468
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 21/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Cuneo il 31/07/2020
  Reg. gen. 4514 - Reg. part. 519
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Quaglia Elio
  Data: 29/07/2020
  N° repertorio: 56048
  N° raccolta: 17782

Trascrizioni

- **Verbele Pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 20/05/2026
  Reg. gen. 3758 - Reg. part. 3032
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 2% 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: 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazioni urbanistiche

R4 - 1/R4.1 - aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o parzialmente residua
Art.18, Tab.1-R4.1, Art.14, Art.31, Art.32, Art.34, Art.35, Art.36, Art.38
STR - aree destinate alla viabilità esistente - Art.31

Classi
I - Classe I - Art.38

REGOLARITÀ EDILIZIA

3. Concessione Edilizia n.34/1973 del 12/07/1973 per realizzazione del fabbricato Condominio Elena, a tre piani ft e un piano interrato
4. SCIA N.67/2022 del 30/03/2022 con Sanatoria delle opere difformi rispetto alla Concessione Originale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è necessario APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ci sono spese condominiali collegate principalmente all'unità abitativa di cui la presente autorimessa è di pertinenza, ma vendibile autonomamente.

In caso di vendita separata, le spese condominiali di competenza del garage verranno definite dall'Amministratore, ma saranno di ordine contenuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036
  Appartamento al piano primo nel Condominio ELENA in Revello Via G. Fraire n. 6 nel centro urbano di Revello, compost da ed orto di pertinenza propria
  Identificato al catasto Fabbricati –

  Fg. 33, Part. 245, Sub. 14, Categoria A2/2, 5 vani, mq.110, Rendita 400,25 €.

  Fg. 33, Part. 1000, Categoria F1

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 76.500,00

  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, presenza di canali irrigui, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036	113,34 mq	750,00 €/mq	€ 76.500,00	100,00%	€ 76.500,00
				Valore di stima:	€ 76.500,00

Valore di stima: € 76.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.817,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (compresi oneri eventuali per smantellamento materiali nell'alloggio)	10,00	%
Installazione di caldaia per riscaldamento autonomo	3.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 64.033,00**

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, presenza di canali irrigui, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036
  Autorimessa al piano terreno nel Condominio Elena con accesso da cortile condominiale e porta interna su vano condominiale.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 245, Sub. 5, Categoria C6/4, cons.16 mq, sup.cat.21 mq, rendita 107,42 €.

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 9.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036	26,00 mq	350,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
Valore di stima:					€ 9.100,00

Valore di stima: € 9.100,00

Deprezzamenti

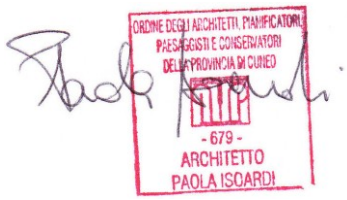
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (compresi oneri eventuali per smantellamento materiali nell'alloggio)	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 8.272,00**

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 18/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Isoardi Paola



ELENCO ALLEGATI

- ✓ Allegato A – Documentazione fotografica
- ✓ Allegato B – Catasto: visure, schede, etratto di mappa
- ✓ Allegato C – Pratiche Edilizie pregresse
- ✓ Allegato D – Spese condominiali
- ✓ Allegato E – APE Lotto 1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036
Appartamento al piano primo nel Condominio ELENA in Revello Via G. Fraire n. 6 nel centro urbano di Revello composto da ingresso, cucina, n.2 camere, bagno, disimpegno e due balconi con orto di pertinenza propria nel cortile al piano terreno (mappale 1000)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 245, Sub. 14, Categoria A2/2, 5 vani, mq.110, Rendita 400,25 €.; Fg. 33, Part. 1000, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Destinazioni urbanistiche R4 - 1/R4.1 - aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o parzialmente residua Art.18, Tab.1-R4.1, Art.14, Art.31, Art.32, Art.34, Art.35, Art.36, Art.38 STR - aree destinate alla viabilità esistente - Art.31 Classi I - Classe I - Art.38

Prezzo base d'asta: **€ 64.033,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Revello (CN) - via Giovanni Fraire 6, 12036
  Autorimessa al piano terreno nel Condominio Elena con accesso da cortile condominiale e porta interna su vano condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 245, Sub. 5, Categoria C6/4, cons.16 mq, sup.cat.21 mq, rendita 107,42 €.

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Destinazioni urbanistiche R4 - 1/R4.1 - aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o parzialmente residua Art.18, Tab.1-R4.1, Art.14, Art.31, Art.32, Art.34, Art.35, Art.36, Art.38 STR - aree destinate alla viabilità esistente - Art.31 Classi I - Classe I - Art.38

Prezzo base d'asta: **€ 8.272,00**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Cuneo il 31/07/2020
  Reg. gen. 4514 - Reg. part. 519
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Quaglia Elio
  Data: 29/07/2020
  N° repertorio: 56048
  N° raccolta: 17782

Trascrizioni

- **Verbele Pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 20/05/2026
  Reg. gen. 3758 - Reg. part. 3032
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A REVELLO (CN) - VIA GIOVANNI FRAIRE 6, 12036

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Cuneo il 31/07/2020
  Reg. gen. 4514 - Reg. part. 519
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Quaglia Elio
  Data: 29/07/2020
  N° repertorio: 56048
  N° raccolta: 17782

Trascrizioni

- **Verbele Pignoramento**
  Trascritto a Cuneo il 20/05/2026
  Reg. gen. 3758 - Reg. part. 3032
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura