
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prieri Loredana, nell'Esecuzione Immobiliare
116/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 - 12084 - Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta non ancora ultimata, pertanto si trova allo stato grezzo, con cantine e ampia autorimessa al piano seminterrato. Il fabbricato è situato in zona residenziale di recente costituzione, vicina a esercizi commerciali, parcheggi e servizi vari.

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

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)

CONFINI

L'immobile confina una zona destinata a parcheggi confinante con la strada comunale e distinta alla Particella 1261 e con le particelle 1340 e 1260.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	144,48 mq	1	144,48 mq	2,70 m	T-1
Loggia	6,60 mq	6,60 mq	0,40	2,64 mq	0,00 m	1

Loggia	7,70 mq	7,70 mq	0,40	3,08 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	59,60 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	2,00 m	2
Loggia	4,40 mq	4,40 mq	0,40	1,76 mq	0,00 m	2
Cantina	84,00 mq	94,00 mq	0,20	18,80 mq	2,40 m	S1
Autorimessa	95,00 mq	104,50 mq	0,5	52,25 mq	2,40 m	S1
Cortile	657,00 mq	657,00 mq	0,18	118,26 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				356,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie abitabile è stata desunta dal progetto approvato in quanto deve essere verificato con i competenti uffici comunali di quanti metri quadrati la S.U.L. a progetto può essere ampliata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2015 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364 Categoria EU Superficie catastale 830 mq
Dal 15/06/2015 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 15/06/2015 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 15/06/2015 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1
Dal 16/07/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 16/07/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 1 Categoria E Piano T

Dal 16/07/2015 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 1364, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La Particella 1364 del Foglio 63-EU risulta soppressa per la costituzione dei seguenti immobili: F. 63, Part. 1364, Sub. 1, 2, 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	1364	1		E					T	
	63	1364	2		F3					S1- T-1-2	
	63	1364	3		F3					S1	
	63	1364			EU			830 mq			

Corrispondenza catastale

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

La Particella 1364 del Foglio 63-EU risulta soppressa per la costituzione dei seguenti immobili: F. 63, Part. 1364, Sub. 1, 2, 3.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato da parte del Consiglio comunale in data 29/11/06. E' stata pertanto stipulata una Convenzione con il Comune di Mondovì in data 23/06/2007 a rogito Notaio Germano Birone, Rep. N. 42289.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in corso di costruzione ma già perfettamente intonato esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di nuova realizzazione e con struttura in cemento armato, è costituito da un piano interrato completamente realizzato in cemento armato e con tramezzi in mattoni laterizi che dividono l'autorimessa dalle ampie cantine.

Il piano terreno occupato dalla zona giorno, con soggiorno, cucina, una camera e vano tecnico, presenta ampie finestre e vano scala a giorno con vano ascensore che va dal piano interrato al piano sottotetto.

Il piano primo, completamente tramezzato in mattoni ancora non intonacati, è suddiviso in due camere dotate di ampi balconi (privi di ringhiere) e due bagni, più una zona aperta verso il vano scala (dove attualmente c'è solo una soletta grezza) che si apre con un vuoto sul soggiorno anch'esso privo di ringhiera.

Il piano sottotetto risulta tramezzato e dotato di varie finestre, porte/finestre e un balcone.

Tutta la villetta è allo stato grezzo, completamente priva di qualsiasi impianto, di intonaco interno e di serramenti sia esterni che interni. Le facciate sono invece già state intonacate, il tetto ha struttura in legno e risulta ben isolato, così come i muri perimetrali, che sono stati isolati con uno strato di 15 cm di lana di roccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1974 al 20/05/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Mondovì	02/07/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	10/08/1977	5533	4838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/1994 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	20/05/1994	22645 e 22646	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mondovì	25/05/1994	2832 e 2833	2298 e 2293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	08/06/2007	42341	32969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	12/06/2007	5572	3732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2007 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Viglino	21/11/2007	17833	9983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	28/11/2007	10555	7337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pitino	16/07/2015	18234	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	30/07/2015	4720	3833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta Rettifica ai NN. 5828/4336 del 15/07/2008, derivante da divisione del 09/07/2008 a Rogito Notaio Germano Birone, Rep. N. 43667/34082, in rettifica alla formalità trascritta a Mondovì il 12/06/2007 ai

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 04/11/2010
Reg. gen. 8562 - Reg. part. 1236
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 480.000,00
Rogante: Notaio Germano Birone
Data: 03/11/2010
N° repertorio: 45776
N° raccolta: 35913
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 21/09/2023
Reg. gen. 7207 - Reg. part. 555
Quota: 1/1
Importo: € 248.140,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 203.478,83
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 24/08/2023
N° repertorio: 921
Note: La formalità grava sull'immobile sito in Mondovì Foglio 63, Particela 1364, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, al C.T. Part. 1364 del Foglio 63.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 01/10/2024
Reg. gen. 7005 - Reg. part. 5829
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava sull'immobile sito in Mondovì Foglio 63, Particela 1364, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, al C.T. Part. 1364 del Foglio 63.

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Mondovì, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona CR.III/36 "Aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo", Art. 35 delle N.T.A., Tab.-cr3.

A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - come da estratto del P.R.G.C. allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondovì, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- il fabbricato è stato realizzato in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:
- Piano Esecutivo Convenzionato in ambito CR.II/36 n° 4022 del PRGC, approvato con deliberazione N. 69 dal Consiglio Comunale in data 29/11/06;
- Permesso di Costruire N. 408 del 11/01/2011 per "Nuova costruzione di fabbricato residenziale -Lotto A4- in attuazione al P.E.C. in ambito CR.III/36".

Si allega copia della pratica edilizia che non è ancora conclusa in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

Si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente al progetto presentato, dal quale differisce nel modo seguente:

- PIANO INTERRATO: risulta ampliato nella parte lungo la rampa di accesso e risulta leggermente variata la distribuzione e gli accessi delle cantine;
 - PIANO TERRENO (zona giorno): risultano lievemente modificati i tramezzi che delimitano la cucina e la camera, inoltre il vano tecnico risulta diviso in due locali di cui uno accessibile dal disimpegno, probabilmente l'intenzione era quella di trasformarne una parte in bagno di servizio a questo piano;
 - PIANO PRIMO (zona notte): risultano lievi modifiche ai tramezzi interni e gli accessi alle camere ed ai due bagni sono stati completamente modificati, inoltre è stata realizzata una soletta che copre la maggior parte di quello che a progetto era il "vuoto su soggiorno" che diventa pertanto uno spazio abitabile da aggiungere alla S.U.L. calcolata a progetto;
- è stata inoltre rilevata la presenza di due lunghi balconi aggiuntivi rispetto al progetto approvato;
- PIANO SOTTOTETTO: è stata ridotta la cubatura del sottotetto creando un balcone accessibile da due porte/finestre che non erano previste a progetto, inoltre quella che era prevista come un'unica soffitta è stata tramezzata per ricavarne tre distinti locali, ma, non essendo ancora realizzati gli impianti, non è possibile stabilirne la destinazione.

Per quanto riguarda i prospetti, le aperture sono state modificate su quasi tutti i lati del fabbricato, inoltre la dimensione del tetto è stata ampliata sul lato sud, con la realizzazione di due ampi pilastri aggiuntivi e quindi con l'ampliamento della zona porticata.

Nonostante la mancata corrispondenza al progetto approvato, essendo il fabbricato allo stato grezzo e privo di impianti, è possibile presentare una variante in corso d'opera e, visto che la S.U.L. di progetto risultava inferiore

a quella realizzabile, cercare di mettere in regola le difformità previa opportuna verifica delle metrature e delle destinazioni d'uso dei locali difformi. Purtroppo non essendo presenti gli impianti risulta impossibile capire le destinazioni dei locali difformi rispetto al progetto, pertanto le spese che resteranno a carico della parte acquirente per la regolarizzazione urbanistica saranno calcolate in percentuale sul valore dell'immobile e detratte dal prezzo stimato.

In merito al Certificato energetico dell'immobile, per la tipologia F3 -edifici in fase di costruzione-, è prevista la deroga pertanto non viene richiesta l'APE per il trasferimento dell'immobile.



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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo

Trattasi di villetta non ancora ultimata, pertanto si trova allo stato grezzo, con cantine e ampia autorimessa al piano seminterrato. Il fabbricato è situato in zona residenziale di recente costituzione, vicina a esercizi commerciali, parcheggi e servizi vari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 1, Categoria E - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 272.000,00

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Dal valore stimato vengono dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, così calcolati:

$$320.000,00 - 15\% = € 272.000,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo	356,40 mq	898,00 €/mq	€ 320.000,00	100,00%	€ 272.000,00
				Valore di stima:	€ 272.000,00

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.

Mondovì, li 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prieri Loredana



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ALLEGATO A
- ✓ N° 2 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 - ESTRATTO P.R.G.C. e MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 4 - PIANTE DI PROGETTO
- ✓ N° 5 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo
Trattasi di villetta non ancora ultimata, pertanto si trova allo stato grezzo, con cantine e ampia autorimessa al piano seminterrato. Il fabbricato è situato in zona residenziale di recente costituzione, vicina a esercizi commerciali, parcheggi e servizi vari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 1, Categoria E - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Categoria EU

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Mondovì, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona CR.III/36 "Aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo", Art. 35 delle N.T.A., Tab.-cr3. A livello di classificazione geomorfologica, si trova in zona Classe I - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - come da estratto del P.R.G.C. allegato.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via San Fiorenzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 1, Categoria E - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 63, Part. 1364, Categoria EU	Superficie	356,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in corso di costruzione ma già perfettamente intonacato esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di villetta non ancora ultimata, pertanto si trova allo stato grezzo, con cantine e ampia autorimessa al piano seminterrato. Il fabbricato è situato in zona residenziale di recente costituzione, vicina a esercizi commerciali, parcheggi e servizi vari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mondovì il 04/11/2010

Reg. gen. 8562 - Reg. part. 1236

Quota: 1/1

Importo: € 960.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 480.000,00

Rogante: Notaio Germano Birone

Data: 03/11/2010

N° repertorio: 45776

N° raccolta: 35913

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 21/09/2023

Reg. gen. 7207 - Reg. part. 555

Quota: 1/1

Importo: € 248.140,42

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 203.478,83

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 24/08/2023

N° repertorio: 921

Note: La formalità grava sull'immobile sito in Mondovì Foglio 63, Particela 1364, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, al C.T. Part. 1364 del Foglio 63.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 01/10/2024

Reg. gen. 7005 - Reg. part. 5829

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava sull'immobile sito in Mondovì Foglio 63, Particela 1364, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, al C.T. Part. 1364 del Foglio 63.