

# TRIBUNALE DI CUNEO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	13
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	13
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.050,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88 .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 04/05/2023, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: autorimessa censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 16.

L'autorimessa è composta da unico locale al piano terreno.

L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 17. L'alloggio è composto da angolo cottura, soggiorno, camera, bagno, corridoio e quattro balconi al piano secondo.

L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

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)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

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

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati u.i.u. f. 20 n. 410 sub. 1 a tre lati e sub. 18; sopra u.i.u. f. 20 n. 410 sub. 11.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

---



L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto altra u.i.u. f. 20 n. 410 sub. 11; ai lati u.i.u. f. 20 n. 410 sub. 2 e 7; sopra u.i.u. f. 20 n. 410 sub. 15.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1999 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 41,94 Piano T
Dal 26/06/2001 al 31/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28



		Rendita € 41,94 Piano T
Dal 31/01/2009 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 41,94 Piano T
Dal 01/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 41,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 41,94 Piano T

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1999 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 26/06/2001 al 31/01/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 31/01/2009 al 01/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 01/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 144,61 Piano 2
Dal 06/09/2023 al 18/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 410, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5

		Rendita € 144,61 Piano 2
--	--	-----------------------------



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	410	16		C6	1	28	37 mq	41,94 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

Si ritiene che la planimetria depositata in Catasto sia conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Si precisa che il civico n. 76, di Via Torre, riportato sul certificato catastale non è corretto in quanto ora il civico esatto è il n. 88.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	410	17		A2	1	3,5	79 mq	144,61 €	2	

#### Corrispondenza catastale





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

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale esistente a seguito di Variazione Catastale del 06/09/2023 protocollo n. CN0104421/2023 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

L'unità immobiliare, facente parte di un piccolo condominio composto da cinque unità abitative e due autorimesse, si presenta in normali condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in battuto di cemento; l'accesso al locale avviene tramite una serranda in metallo; le finiture sono originarie e risalenti all'epoca di costruzione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

L'unità immobiliare, facente parte di un piccolo condominio composto da cinque unità abitative e due autorimesse, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e statica; la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; e' presente un bagno completo di tutti gli accessori; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice e dotati di tapparelle. L'impianto elettrico è presente ma essendo risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile è privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento non è presente ma l'alloggio dispone di attacco al gas metano autonomo.

Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture dell'atrio e del vano scala condominiale sono in marmo e le pareti sono tinteggiate; la porta d'ingresso è in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

L'unità immobiliare risulta essere nella disponibilità dall'esecutato quale pertinenza dell'alloggio di residenza.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

L'unità immobiliare risulta essere utilizzata dall'esecutato in quanto alloggio di residenza.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1994 al 31/01/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SIFFREDI ALBERTO DI MONDOVI'	05/11/1994	110383	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MONDOVI'	16/11/1994	6217	4980
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
MONDOVI'	23/11/1994	2960			
Dal 31/01/2009 al 01/12/2011	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/01/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
MONDOVI'	14/10/2009	78	1390		
Dal 01/12/2011 al 18/09/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ORSI CARLA DI MONDOVI'	01/12/2011	7119	2640
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MONDOVI'	15/12/2011	10025	7834
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1994 al 31/01/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SIFFREDI ALBERTO DI MONDOVI'	05/11/1994	110383	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MONDOVI'	16/11/1994	6217	4980
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		MONDOVI'	23/11/1994	2960	
		Dal 31/01/2009 al 01/12/2011	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	31/01/2009				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
MONDOVI'	14/10/2009			78	1390
Dal 01/12/2011 al 18/09/2023	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ORSI CARLA DI MONDOVI'	01/12/2011	7119	2640
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		MONDOVI'	15/12/2011	10025	7834
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico  
 Iscritto a Mondovì il 15/12/2011  
 Reg. gen. 10026 - Reg. part. 1240  
 Quota: 100  
 Importo: € 94.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 47.000,00  
 Percentuale interessi: 3,80 %  
 Rogante: ORSI Carla  
 Data: 01/12/2011  
 N° repertorio: 7120  
 N° raccolta: 2641



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Mondovì il 08/03/2023  
 Reg. gen. 1837 - Reg. part. 1518  
 Quota: 100%  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Mondovì il 15/12/2011  
Reg. gen. 10026 - Reg. part. 1240  
Quota: 100  
Importo: € 94.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: ORSI Carla  
Data: 01/12/2011  
N° repertorio: 7120  
N° raccolta: 2641



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mondovì il 08/03/2023  
Reg. gen. 1837 - Reg. part. 1518  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

---

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Aree residenziali esistenti e di completamento di cui alle N.T.A. art. 14.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

---

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Aree residenziali esistenti e di completamento di cui alle N.T.A. art. 14.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 7 del 26/03/1965 per costruzione di casa di abitazione;
- Licenza di Costruzione n. 177 del 22/06/1966 per ampliamento di fabbricato;
- D.I.A. prot. N.1067 presentata il 13/03/1996 per opere di risanamento igienico conservativo.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele Mondovì è stato riscontrato che per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterni 16 e 17, sono state realizzate opere in difformità rispetto ai progetti sopra indicati; la difformità consiste nell'intervento di mutamento di destinazione d'uso da sgombero ad autorimessa per l'unità immobiliare sub. 16 e di opere interne per l'unità immobiliare sub. 17. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite unica pratica CILA in Accertamento di Conformità riguardante le due unità immobiliari. Il costo totale stimato da sostenere è di € 2'000,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche (in totale € 950,00), diritti Cila (€ 50,00) e Oblazione (€ 1'000,00).



#### **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.



#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti amministrativi e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 7 del 26/03/1965 per costruzione di casa di abitazione;
- Licenza di Costruzione n. 177 del 22/06/1966 per ampliamento di fabbricato;
- D.I.A. prot. N.1067 presentata il 13/03/1996 per opere di risanamento igienico conservativo.

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Michele Mondovì è stato riscontrato che per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterni 16 e 17, sono state realizzate opere in difformità rispetto ai progetti sopra indicati; la difformità consiste nell'intervento di mutamento di destinazione d'uso da sgombero ad autorimessa per l'unità immobiliare sub. 16 e di opere interne per l'unità immobiliare sub. 17. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite unica pratica CILA in Accertamento di Conformità riguardante le due unità immobiliari. Il costo totale stimato da sostenere è di € 2'000,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche (in totale € 950,00), diritti Cila (€ 50,00) e Oblazione (€ 1'000,00)



## 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.



Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2023 100537 0055 del 12/09/2023, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 312,17 kWh/m2anno, valido fino al 12/09/2033.



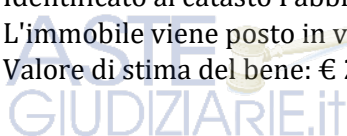
## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88  
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: autorimessa censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 16. L'autorimessa è composta da unico locale al piano terreno. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 16, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.400,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88  
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 17. L'alloggio è composto da angolo cottura, soggiorno, camera, bagno, corridoio e quattro balconi al piano secondo. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.650,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88	37,00 mq	200,00 €/mq	€ 7.400,00	100,00%	€ 7.400,00
Bene N° 2 - Appartamento San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88	79,00 mq	350,00 €/mq	€ 27.650,00	100,00%	€ 27.650,00
Valore di stima:					€ 35.050,00



Valore di stima: € 35.050,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 33.050,00**



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.

Ceva, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Facchini Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto
- ✓ Estratti di mappa - San Michele Mondovì - foglio 20 particella 410 - scala 1:2000
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. - San Michele Mondovì - foglio 20 particella 410 - scala 1:2000
- ✓ Planimetrie catastali - foglio 20 particella 410 subalterno 16 - scala 1:200





- ✓ Planimetrie catastali - foglio 20 particella 410 subalterno 17 - scala 1:200
- ✓ Altri allegati - Planimetria - foglio 20 particella 410 subalterno 16 - scala 1:100
- ✓ Altri allegati - Planimetria - foglio 20 particella 410 subalterno 17 - scala 1:100
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - foglio 20 particella 410 subalterno 17
- ✓ Altri allegati - Pratica docfa di variazione catastale - U.i.u. foglio 20 particella 410 subalterno 17
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88  
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: autorimessa censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 16. L'autorimessa è composta da unico locale al piano terreno. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Aree residenziali esistenti e di completamento di cui alle N.T.A. art. 14.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88  
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 17. L'alloggio è composto da angolo cottura, soggiorno, camera, bagno, corridoio e quattro balconi al piano secondo. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Aree residenziali esistenti e di completamento di cui alle N.T.A. art. 14.

**Prezzo base d'asta: € 33.050,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.050,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	37,00 mq
<b>Descrizione:</b>	La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: autorimessa censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 16. L'autorimessa è composta da unico locale al piano terreno. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta essere nella disponibilità dall'esecutato quale pertinenza dell'alloggio di residenza.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Michele Mondovì (CN) - Via Torre n. 88		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 410, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	79,00 mq
<b>Descrizione:</b>	La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di San Michele Mondovì (CN) in Via Torre n. 88 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 410, subalterno 17. L'alloggio è composto da angolo cottura, soggiorno, camera, bagno, corridoio e quattro balconi al piano secondo. L'immobile è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di San Michele Mondovì che dista circa 3 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta essere utilizzata dall'esecutato in quanto alloggio di residenza.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 08/03/2023

Reg. gen. 1837 - Reg. part. 1518

Quota: 100%

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MICHELE MONDOVÌ (CN) - VIA TORRE N. 88**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mondovì il 08/03/2023

Reg. gen. 1837 - Reg. part. 1518

Quota: 100%

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

