
TRIBUNALE DI CUNEO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dante Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	4
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	11
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	12

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.400,00	24

INCARICO

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Geom. Dante Eleonora, con studio in Via Beccaria, 2 D - 12084 - Mondovì (CN), email geomeleonora.dante@gmail.com, PEC eleonora.dante@geopec.it, 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** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
-

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Porzione di fabbricato ad uso abitativo posto su due livelli composto da cucina, soggiorno, bagno e disimpegno oltre a locale tecnico esterno al piano terreno, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo coperto e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Porzione di fabbricato ad uso deposito posto su due livelli composto da n. 7 vani in parte chiusi su quattro lati. Eternamente vi è una scala che permette l'accesso ad una porzione dell'immobile al piano primo. L'area è servita da una porzione di cortile esclusivo.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Fabbricato ad uso tettoia aperta su due lati posta su un unico livello con relativa area pertinenziale. Dalle verifiche eseguite si è appurato che l'immobile risulta totalmente irregolare in materia edilizio-urbanistica e pertanto da demolire in quanto insanabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità abitativa confina a Nord con la porzione di fabbricato sub. 3 e con la corte comune sub. 1 della medesima particella, ad Est con il sub. 3, a Sud con il mappale 374 e ad Ovest con il mappale 14, tutti del medesimo foglio

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità immobiliare ad uso deposito confina a Nord e ad Est con i mappali 297,299 a Sud con il sub. 2 pignorato e ad Ovest con la corte comune sub. 1 della medesima particella e foglio.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità immobiliare ad uso tettoia confina a Nord con il mappale 353, anch'esso pignorato, ad Est con il mappale 447, a Sud con il mappale 375 e ad Ovest con il mappale 255 tutti del medesimo foglio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,50 mq	106,80 mq	1	106,80 mq	2,60 m	T-1
Terrazza	47,70 mq	49,50 mq	0,30	14,85 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	1

Giardino	131,00 mq	131,00 mq	0,05	6,55 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	1,10 mq	1,30 mq	0,20	0,26 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				131,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito chiuso su 4 lati	84,05 mq	125,50 mq	0,50	62,75 mq	2,80 m	T-1
Deposito chiuso su 2/3 lati	92,20 mq	134,80 mq	0,40	53,92 mq	2,80 m	T-11
Giardino	116,00 mq	116,00 mq	0,05	5,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	94,40 mq	102,10 mq	0,25	25,52 mq	5,00 m	T
Giardino	737,00 mq	737,00 mq	0,05	36,85 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 13/11/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 04/12/2023 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Le variazioni catastali avvenute sono:

COSTITUZIONE del 07/10/2011 Pratica n. CN0404796 in atti dal 07/10/2011 COSTITUZIONE (n. 12325.1/2011)

VARIAZIONE del 13/11/2023 Pratica n. CN0146968 in atti dal 16/11/2023 ESATTA RAPP. GRAFICA, TOPONOMASTIC (n.146968.1/2023)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2023 Pratica n. CN0164646 in atti dal 04/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164646.1/2023)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 176 Superficie catastale 228 mq Rendita € 254,51

		Piano T-1
Dal 22/11/2011 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 200 Superficie catastale 237 mq Rendita € 289,22 Piano T-1
Dal 13/11/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 200 Superficie catastale 237 mq Rendita € 289,22 Piano T-1
Dal 04/12/2023 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 353, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 200 Superficie catastale 237 mq Rendita € 289,22 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Le variazioni catastali avvenute sono:

COSTITUZIONE del 07/10/2011 Pratica n. CN0404796 in atti dal 07/10/2011 COSTITUZIONE (n. 12325.1/2011)

VARIAZIONE del 13/11/2023 Pratica n. CN0146969 in atti dal 16/11/2023 ESATTA RAPPR. GRAFICA, TOPONOMASTIC (n.146969.1/2023)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2023 Pratica n. CN0164646 in atti dal 04/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164646.1/2023)

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2011 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 374, Sub. 1 Categoria C7 Cl.4, Cons. 94 Superficie catastale 177 mq Rendita € 30,10 Piano T
Dal 22/11/2011 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 374, Sub. 1 Categoria C7 Cl.4, Cons. 94 Superficie catastale 177 mq Rendita € 30,10 Piano T
Dal 16/11/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 374, Sub. 1 Categoria C7 Cl.4, Cons. 94 Superficie catastale 177 mq Rendita € 30,10

		Piano T
Dal 04/12/2023 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 374, Sub. 1 Categoria C7 Cl.4, Cons. 94 Superficie catastale 177 mq Rendita € 30,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Le variazioni catastali avvenute sono:

COSTITUZIONE del 07/10/2011 Pratica n. CN0404786 in atti dal 07/10/2011 COSTITUZIONE (n. 12324.1/2011)

VARIAZIONE del 13/11/2023 Pratica n. CN0146970 in atti dal 16/11/2023 ESATTA RAPP. GRAFICA, TOPONOMAST. (n.146970.1/2023)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2023 Pratica n. CN0164646 in atti dal 04/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 164646.1/2023)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	353	2		A3	2	5,5	124 mq	340,86 €	T-1	

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 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	353	3		C2	2	200	237 mq	289,22 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	374	1		C7	4	94	177 mq	30,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità abitativa risulta in pessime condizioni di manutenzione manifestando ammaloramenti delle pareti, sia internamente che esternamente, a causa dell'azione dell'umidità di risalita, delle perdite derivanti dalla copertura e dalla mancanza di una corretta manutenzione del fabbricato.

La struttura della copertura non manifesta cedimenti seppure sia evidente la sua vetustà.

Gli impianti serventi l'unità risultano in mediocre condizione di manutenzione.

In ultimo si può affermare che l'unità abitativa necessita di un corposo intervento di ristrutturazione al fine di ripristinare gli standard abitativi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità immobiliare risulta in medie condizioni di manutenzione in funzione della destinazione che le appartiene pur considerando la vetusta del fabbricato



BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità immobiliare risulta in medie condizioni di manutenzione in funzione della destinazione che le appartiene.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità abitativa è servita da porzione di cortile comune sub. 1 del medesimo mappale, servente altresì il sub. 3 della medesima proprietà



BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità ad uso deposito è servita da porzione di cortile comune sub. 1 del medesimo mappale, servente altresì il sub. 2 della medesima proprietà

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'unità ad uso deposito è accessibile dall'area pertinenziale del mappale 353, anch'esso pignorato. Da quanto visionato non si evidenzia la presenza di ulteriori passaggi e/o accessi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'accesso all'immobile avviene da strada privata passante sull'area pertinenziale del sub. 3, anch'esso pignorato, e sui mappali 297 e 299 di proprietà dell'esecutato, ma non pignorati. La medesima strada occupa parte del bene comune non censibili sub. 1 del mappale 353 per servire i fabbricati identificati con i mappali 324,14,11,13.

Per accedere alla tettoia mappale 374 sub. 1, anch'essa pignorata, si dovrà transitare nell'area pertinenziale del sub. 2



BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'accesso all'immobile avviene da strada privata passante sui mappali 297 e 299 di proprietà dell'esecutato, ma non pignorati. La medesima strada occupa parte del bene comune non censibili sub. 1 del mappale 353 e del cortile legato al sub. 3 per servire i fabbricati identificati con i mappali 324,14,11,13 e l'unità anch'essa eseguita sub. 2



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'accesso all'immobile avviene da strada privata passante sui mappali 297 e 299 di proprietà dell'esecutato, ma non pignorati. La medesima strada occupa parte del bene comune non censibili sub. 1 del mappale 353 e del cortile legato al sub. 3 per servire i fabbricati identificati con i mappali 324,14,11,13 e l'unità anch'essa eseguita sub. 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Porzione di fabbricato posta su due livelli composta da murature in mattoni e pietre, tetto con orditura in legno e manto in coppi alla piemontese e solai in putrelle e voltini in laterizio.

Le pareti interne ed esterne, oltre che i soffitti, sono intonacati ed in parte tinteggiati seppure mostrino in più punti ammaloramenti dovuti alla mancata manutenzione ordinaria.

La scala interna, con accesso dal cortile, ha una struttura in laterizio con pedate in cemento.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e parte della muratura del soggiorno è rivestita con perline di legno a coprire ammaloramenti delle murature che si espandono anche oltre la sommità del rivestimento.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo al piano primo e alluminio anodizzato con vetro singolo al piano terreno.

I serramenti interni sono in legno con pannellatura cieca.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista privo di sistema di protezione da scariche elettriche e canaline a difesa dell'impianto a vista.

L'impianto idrico è collegato ad acquedotto pubblico.

L'impianto di raccolta delle acque reflue non è collegato a pubblica fognatura in quanto non presente nell'intorno dell'abitato ed inoltre, da verifiche eseguite durante il sopralluogo, non si è individuato un idoneo sistema di trattamento.

L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e da caldaia a GPL a condensazione alimentata da serbatoio interrato presente nel giardino.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Porzione di fabbricato posta su due livelli composta da murature in mattoni e pietre, tetto con orditura in legno e manto in parte in coppi alla piemontese ed in parte in lamiera zincata.

Solai in putrelle e voltini in laterizio per la parte più vetusta e in latero cemento per la porzione eseguita in ampliamento.

Le pareti interne ed esterne, oltre che i soffitti, sono parzialmente intonacati seppure mostrino in più punti ammaloramenti dovuti alla mancata manutenzione ordinaria.

La scala esterna, con accesso dal cortile, ha una struttura in cemento con pedate in elementi cementizi.

I pavimenti sono in battuto di cemento ad esclusione di una porzione al piano terreno in terra battuta.

Gli infissi esterni sono in metallo.

L'impianto elettrico è a vista privo di sistema di protezione da scariche elettriche e canaline a difesa dell'impianto.

Non vi sono altri impianti servente l'unità.

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Il fabbricato ad uso tettoia è costituito da pilastri in cemento armato a sostegno di copertura con orditura in legno e manto in lamiera.

Due lati del fabbricato sono delimitati da muro controterra con soprastante tamponatura in mattoni.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

La tettoia è priva di impianti



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** senza titolo opponibile alla procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** senza titolo opponibile alla procedura

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** senza titolo opponibile alla procedura



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2011 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pitino Vincenzo	22/11/2011	12299	7777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	21/12/2011	10180	7954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2011 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pitino Vincenzo	22/11/2011	12299	7777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	21/12/2011	10180	7954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2011 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pitino Vincenzo	22/11/2011	12299	7777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	21/12/2011	10180	7954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 25/05/2023

Reg. gen. 4195 - Reg. part. 3535

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione della formalità pregiudizievole comporta un costo a carico della procedura di 500,00 €

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 25/05/2023

Reg. gen. 4195 - Reg. part. 3535

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione della formalità pregiudizievole comporta un costo a carico della procedura di 500,00 €

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 09/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 25/05/2023

Reg. gen. 4195 - Reg. part. 3535

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione della formalità pregiudizievole comporta un costo a carico della procedura di 500,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona BRIV/t - Zona residenziale consolidata di impianto rurale sul territorio

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona BRIV/t - Zona residenziale consolidata di impianto rurale sul territorio

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona BRIV/t - Zona residenziale consolidata di impianto rurale sul territorio

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa risulta essere stato edificato in periodo antecedente il 01/09/1967 e successivamente non sono state eseguite opere per le quali si necessitasse di titolo edilizio autorizzativo. L'abitazione è priva di certificato di agibilità in quanto non era prevista la richiesta, ed il relativo rilascio, all'epoca della costruzione



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.

Non si rilevato difformità edilizie



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ad suo deposito risulta essere stato edificato in periodo antecedente il 01/09/1967 e successivamente, con Concessione Edilizia n. 3 del 18/01/1978 si è provveduto alla realizzazione dell'ampliamento definito dal porticato con soprastante deposito lato strada pubblica.

Il deposito è privo di certificato di agibilità in quanto non era prevista la richiesta, ed il relativo rilascio, all'epoca della costruzione originaria.

L'intervento eseguito nel 1978 doveva portare al rilascio di un certificato di agibilità mai richiesto e per il quale non si è trovato ad una progettazione strutturale ed al relativo collaudo.



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.



L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e risulta pienamente commerciabile nonostante il mancato rilascio del certificato di agibilità.

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MONDOVÌ (CN) - STRADA DEI ZANONI 29

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

Da dichiarazione della parte venditrice nell'atto di provenienza del 2011, l'immobile risultava essere stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967.

Da approfondite ricerche presso l'archivio comunale si è verificata la presenza di una Concessione edilizia n. 61 del 23/08/1984 per la costruzione di tettoia ad uso deposito attrezzi agricoli, individuante l'immobile in oggetto, ma ponendolo, erroneamente, in un'altra localizzazione (mappale 10 del medesimo foglio).

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.

Dall'analisi documentale si evince che l'immobile non è stato costruito in epoca antecedente il 01/09/1967 e che quanto realizzato risulta del tutto difforme per posizione, dimensioni e materiali da costruzioni autorizzate con Concessione edilizia n. 61 del 23/08/1984.

A conclusione dell'analisi eseguita si può indicare che l'immobile risulta difforme nella sua totalità pertanto non risulta sanabile e se ne indica la completa demolizione al fine di ottenere la conformità edilizia del cespite



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** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Porzione di fabbricato ad uso abitativo posto su due livelli composto da cucina, soggiorno, bagno e disimpegno oltre a locale tecnico esterno al piano terreno, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo coperto e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.782,50
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Porzione di fabbricato ad uso deposito posto su due livelli composto da n. 7 vani in parte chiusi su quattro lati. Eternamente vi è una scala che permette l'accesso ad una porzione dell'immobile al piano primo. L'area è servita da una porzione di cortile esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.617,50
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Fabbricato ad uso tettoia aperta su due lati posta su un unico livello con relativa area pertinenziale. Dalle verifiche eseguite si è appurato che l'immobile risulta totalmente irregolare in materia edilizio-urbanistica e pertanto da demolire in quanto insanabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 374, Sub. 1, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.592,50

Per l'individuazione del valore unitario si è provveduto ad una ricerca di mercato con relativa comparazione tra i comparabili definiti all'interno del medesimo segmento di mercato del immobile oggetto di valutazione ed apportando i dovuti aggiustamenti riferiti al grado di manutenzione ed alla localizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	131,13 mq	250,00 €/mq	€ 32.782,50	100,00%	€ 32.782,50

Bene N° 2 - Deposito Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	122,47 mq	250,00 €/mq	€ 30.617,50	100,00%	€ 30.617,50
Bene N° 3 - Tettoia Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29	62,37 mq	250,00 €/mq	€ 15.592,50	100,00%	€ 15.592,50
Valore di stima:					€ 78.992,50

Valore di stima: € 78.992,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	23592,50	€

Avendo rilevato la totale difformità edilizia della tettoia individuata dal sub. 1 del mappale 374 del foglio 80 si è provveduto a decurtare il valore del fabbricato pari a 15.592,50 € ed il costo di demolizione valutato in 8.000,00 € per complessivi 22.345,10 €.

Valore finale di stima: € 55.400,00

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.

ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione ipotecaria

Allegato 3: Documentazione edilizia

Allegato 4: Attestazione di Prestazione Energetica

Allegato 5: Documentazione fotografica

Mondovì, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dante Eleonora

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Porzione di fabbricato ad uso abitativo posto su due livelli composto da cucina, soggiorno, bagno e disimpegno oltre a locale tecnico esterno al piano terreno, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo coperto e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona BRIV/t - Zona residenziale consolidata di impianto rurale sul territorio
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Porzione di fabbricato ad uso deposito posto su due livelli composto da n. 7 vani in parte chiusi su quattro lati. Eternamente vi è una scala che permette l'accesso ad una porzione dell'immobile al piano primo. L'area è servita da una porzione di cortile esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona BRIV/t - Zona residenziale consolidata di impianto rurale sul territorio
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29
Fabbricato ad uso tettoia aperta su due lati posta su un unico livello con relativa area pertinenziale
Dalle verifiche eseguite si è appurato che l'immobile risulta totalmente irregolare in materia edilizio-urbanistica e pertanto da demolire in quanto insanabile.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 374, Sub. 1, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è individuato dal Piano regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona E - Zona agricola

Prezzo base d'asta: € 55.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.400,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	131,13 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa risulta in pessime condizioni di manutenzione manifestando ammaloramenti delle pareti, sia internamente che esternamente, a causa dell'azione dell'umidità di risalita, delle perdite derivanti dalla copertura e dalla mancanza di una corretta manutenzione del fabbricato. La struttura della copertura non manifesta cedimenti seppure sia evidente la sua vetustà. Gli impianti serventi l'unità risultano in mediocre condizione di manutenzione. In ultimo si può affermare che l'unità abitativa necessita di un corposo intervento di ristrutturazione al fine di ripristinare gli standard abitativi.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitativo posto su due livelli composto da cucina, soggiorno, bagno e disimpegno oltre a locale tecnico esterno al piano terreno, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo coperto e balcone al piano primo raggiungibile da scala interna		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 353, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	122,47 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in medie condizioni di manutenzione in funzione della destinazione che le appartiene pur considerando la vetusta del fabbricato		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso deposito posto su due livelli composto da n. 7 vani in parte chiusi su quattro lati. Eternamente vi è una scala che permette l'accesso ad una porzione dell'immobile al piano primo. L'area è servita da una porzione di cortile esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Strada dei Zanoni 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 374, Sub. 1, Categoria C7	Superficie	62,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in medie condizioni di manutenzione in funzione della destinazione che le appartiene.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso tettoia aperta su due lati posta su un unico livello con relativa area pertinenziale Dalle verifiche eseguite si è appurato che l'immobile risulta totalmente irregolare in materia edilizio-urbanistica e pertanto da demolire in quanto insanabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it