

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Anconelli Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.895,00	21

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Geom. Anconelli Gabriele, con studio in Via Matteotti, 7 - 12084 - Mondovì (CN), email gabriele@stprogetec.it; info@stprogetec.it, PEC gabriele.anconelli@geopec.it, Tel. 333 99 19 772, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza.

Si tratta di un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di due piani fuori terra con accesso dalla strada principale attraverso una scala di proprietà passante nel garage di pertinenza.

L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione interna e al momento grezza in ogni suo aspetto. (A progetti, risulterebbe un bilocale con soggiorno e cucina, camera e bagno)

I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza.

Si tratta di un garage sito al primo piano fuori terra di una palazzina di due piani con accesso dalla strada principale.

Il garage si presenta in buono stato d'uso e manutenzione rispetto all'appartamento in quanto già stato ristrutturato e definito.

I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

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) - VIA VICO 27

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 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'appartamento risulta confinante:

Nord mappale 261

Est mappale 261

Sud mappale 266

Ovest strada principale, Via Vico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il garage risulta confinante:

Nord mappale 259

Est mappale 266

Sud mappale 266

Ovest strada principale, Via Vico

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,60 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	18,90 mq	18,90 mq	1	18,90 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2003 al 19/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 95,80
Dal 19/06/2014 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 68,43 Piano 1
Dal 02/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 68,43 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 68,43 Piano 1
Dal 27/12/2024 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 7 Categoria F4 Piano 1

E' stato predisposto dal Geom. Anconelli Gabriele il DocFa di variazione catastale in quanto l'immobile oggetto di perizia risulta in fase di ristrutturazione ma al momento ferma ancora allo stato di demolizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2003 al 19/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 5 Categoria C1 Cl.13, Cons. 22 Rendita € 684,00 Piano T - 1
Dal 19/06/2014 al 10/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 8 Categoria C1 Cl.13, Cons. 19 Rendita € 590,72 Piano T
Dal 10/10/2014 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 83,41

		Piano T
Dal 30/10/2014 al 01/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 83,41 Piano T
Dal 01/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 132,47 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 132,47 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	260	7		F4					1	

Corrispondenza catastale

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

E' stata eseguita una variazione DocFa in quanto l'interno dell'immobile risulta essere in fase di ristrutturazione ferma al grezzo. Pertanto si è trasformato in categoria F4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	260	9		C6	05	19 mq	19 mq	132,47 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, seconda comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Mondovì il certificato di residenza dell'esecutata **** Omissis **** dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Mondovì in Via Vico 27,29,31 e presso il comune di Mondovì l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che la Sig.ra **** Omissis **** risulta di stato civile libera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, seconda comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Mondovì il certificato di residenza dell'esecutata **** Omissis **** dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Mondovì in Via Vico 27,29,31 e presso il comune di Mondovì l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che la Sig.ra **** Omissis **** risulta di stato civile libera.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'appartamento ad oggi è in fase di ristrutturazione interna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'immobile risulta utilizzato come garage al piano terra.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il bene oggetto di perizia non risulta inserito in contesto condominiale, ma risulta esserci un piccolo disimpegno con un secondo ingresso che dà su altra unità abitativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il bene oggetto di perizia non risulta inserito in contesto condominiale, ma risulta esserci un piccolo disimpegno con un secondo ingresso che dà su altra unità abitativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un appartamento al piano primo di una palazzina.

Risulta così come segue:

Struttura portante verticale: cemento armato;

Struttura portante orizzontale: solai in laterizio;

Solaio di copertura: laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole;

Tamponature esterne: laterizio intonacato;

Tamponature interne: laterizio;

Serramenti esterni: legno;

Serramenti interni: legno tamburato;

Pavimentazioni: cemento;

scala interna in marmo;

Rivestimento pareti bagno: assenti;

Impianto di riscaldamento non presente;

Impianto elettrico non presente;

Impianto idrico sanitario composto da wc;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'immobile oggetto di perizia risulta essere un garage al piano terra di una palazzina.

Risulta così come segue:

Struttura portante verticale: cemento armato;

Struttura portante orizzontale: solai in laterizio;

Tamponature esterne: laterizio intonacato;

Tamponature interne: tinteggiatura;

Serramenti esterni: legno;
porta basculante motorizzata;
Serramenti interni: legno tamburato;
Pavimentazioni: piastrelle in gres;
scala interna in marmo;
Impianto elettrico composto da contatore, prese, interruttore, punti luce;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'immobile risulta libero

L'immobile in oggetto risulta libero in quanto in fase di ristrutturazione.

Come da ricerca effettuata tramite l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

Come da ricerca effettuata tramite l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Birone	23/12/1991	18924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/10/2014 al 17/12/2024	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE®			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orengo Luca	30/10/2014	2815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 30/10/2014	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE®			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Birone	23/12/1991	18924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2014 al 17/12/2024	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE®			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orengo Luca	30/10/2014	2815	2252
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Agenzia Entrate Mondovì	06/11/2014	3319
				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) - VIA VICO 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 14/11/2014
Reg. gen. 6780 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Orengo Luca
Data: 06/11/2014
N° repertorio: 2820
N° raccolta: 2257

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Mondovì il 28/12/1991
Reg. gen. 7699 - Reg. part. 6287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto notarile**

Trascritto a Mondovì il 06/11/2014

Reg. gen. 6584 - Reg. part. 5390

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 23/07/2024

Reg. gen. 5497 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mondovì il 14/11/2014

Reg. gen. 6780 - Reg. part. 724

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Orengo Luca

Data: 06/11/2014

N° repertorio: 2820

N° raccolta: 2257

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Mondovì il 28/12/1991

Reg. gen. 7699 - Reg. part. 6287

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto notarile**

Trascritto a Mondovì il 06/11/2014

Reg. gen. 6584 - Reg. part. 5390

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 07/06/2024

Reg. gen. 2497 - Reg. part. 4576

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona IUA - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE AMBIENTALE

Sono presenti i seguenti vincoli:

- VINCOLI GEOMORFOLOGICI: classe 2 - aree a pericolosità geomorfologica moderata
- VINCOLO IDROGEOLOGICO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona IUA - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE AMBIENTALE

Sono presenti i seguenti vincoli:

- VINCOLI GEOMORFOLOGICI: classe 2 - aree a pericolosità geomorfologica moderata
- VINCOLO IDROGEOLOGICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

28/06/2016 protocollo n. 21101 Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera (CIL)

23/05/2017 protocollo n. 17796/17 Cila per interventi di Edilizia libera

07/08/2020 protocollo n. 2020/23719 Cila riqualificazione facciata

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 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

24/07/2014 protocollo n. 23215 Rilascio Permesso di Costruire

12/01/2016 protocollo n. 734/16 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

25/08/2016 protocollo n. 27385/16 Comunicazione di ultimazione lavori ai sensi art. 12 Regolamento Edilizio

30/08/2016 protocollo n. 27720/16 Domanda per il rilascio del certificato di Agibilità

07/08/2020 protocollo n. 2020/23719 Cila riqualificazione facciata

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VICO 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di due piani fuori terra con accesso dalla strada principale attraverso una scala di proprietà passante nel garage di pertinenza. L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione interna e al momento grezza in ogni suo aspetto. (A progetti, risulterebbe un bilocale con soggiorno e cucina, camera e bagno) I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 7, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 50.500,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale del garage (50,50 mq * € 1.000,00 = 50.500,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un garage sito al primo piano fuori terra di una palazzina di due piani con accesso dalla strada principale. Il garage si presenta in buono stato d'uso e manutentivo rispetto all'appartamento in quanto già stato ristrutturato e definito. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.395,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 550,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale del garage (18,90 mq * € 550,00 = 10.395,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - Via Vico 27	50,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 50.500,00	100,00%	€ 50.500,00
Bene N° 2 - Garage Mondovì (CN) - Via Vico 27	18,90 mq	550,00 €/mq	€ 10.395,00	100,00%	€ 10.395,00
Valore di stima:					€ 60.895,00

Valore di stima: € 60.895,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
appartamento in fase di demolizione e ristrutturazione ancora grezza	22000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, costi professionali per predisposizione sanatoria edilizia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 33.895,00

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 31/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Anconelli Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale DocFa (Aggiornamento al 31/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di due piani fuori terra con accesso dalla strada principale attraverso una scala di proprietà passante nel garage di pertinenza. L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione interna e al momento grezza in ogni suo aspetto. (A progetti, risulterebbe un bilocale con soggiorno e cucina, camera e bagno) I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 7, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona IUA - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE AMBIENTALE Sono presenti i seguenti vincoli: - VINCOLI GEOMORFOLOGICI: classe 2 - aree a pericolosità geomorfologica moderata - VINCOLO IDROGEOLOGICO

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Vico 27

Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un garage sito al primo piano fuori terra di una palazzina di due piani con accesso dalla strada principale. Il garage si presenta in buono stato d'uso e manutentivo rispetto all'appartamento in quanto già stato ristrutturato e definito. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona IUA - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE AMBIENTALE Sono presenti i seguenti vincoli: - VINCOLI GEOMORFOLOGICI: classe 2 - aree a pericolosità geomorfologica moderata - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Prezzo base d'asta: € 33.895,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.895,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via Vico 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 7, Categoria F4	Superficie	50,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi è in fase di ristrutturazione interna.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un appartamento sito al secondo piano di una palazzina di due piani fuori terra con accesso dalla strada principale attraverso una scala di proprietà passante nel garage di pertinenza. L'appartamento si presenta in fase di ristrutturazione interna e al momento grezza in ogni suo aspetto. (A progetti, risulterebbe un bilocale con soggiorno e cucina, camera e bagno) I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via Vico 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	18,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato come garage al piano terra. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Piazza. Si tratta di un garage sito al primo piano fuori terra di una palazzina di due piani con accesso dalla strada principale. Il garage si presenta in buono stato d'uso e manutentivo rispetto all'appartamento in quanto già stato ristrutturato e definito. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Mondovì.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		