

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermanno, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.636,11	17



INCARICO

All'udienza del 17/11/2023, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermano, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 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) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1

DESCRIZIONE

trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Breo di Mondovì, inserito al piano primo del condominio denominato "Palazzetto Santa Maria" (una piccola appendice destinata a locali accessori fa parte invece del condominio adiacente denominato "Palazzo San Quintino") di Piazza Santa Maria Maggiore civico 9, antico e prestigioso palazzo di città. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento è composto da bussola d'ingresso (sul quale grava una servitù di passaggio a favore dell'alloggio adiacente sub. 76), ampio salone/soggiorno, cucina, camera, piccolo bagno, lavanderia dalla quale si accede tramite botola e scaletta in ferro ad un cavedio di ampia altezza (ex vano scala che conduceva al piano interrato), oltre ad un balcone prospiciente dalla camera su cortile interno. Le volte del salone, anche se piane, sono prestigiose in quanto riportano affreschi ornamentali di carattere storico. Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (monocottura); tutti i serramenti sono in legno preverniciato (bianco) con doppi vetri e dotati di persiane; il riscaldamento è autonomo con calderina murale a metano (ubicata nell'armadio a muro della camera) con radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici in generale sono incompleti: il riscaldamento non è attualmente in funzione; quello elettrico manca di frutti e punti luce; il bagno è privo di sanitari. Inoltre alcune porte interne sono staccate o mancanti. L'alloggio è privo completamente di arredi; in generale risulta tinteggiato con il locale cucina anche piastrellato. La zona giorno si affaccia sulla piazza del centro storico pur essendo priva di balconi. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente tramite corridoio e vano scala d'ingresso condominiale dalla suddetta piazza, essendo privo di ascensore.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

si fa presente che la titolarità attuale indicata agli atti di conservatoria (nota di trascrizione del pignoramento) e catastali fa capo al decuius **** Omissis **** e non alla **** Omissis ****, pertanto è incongruente.

CONFINI

l'appartamento in esame confina:

- a nord su Piazza Santa Maria Maggiore;
- ad est con alloggio sub. 76;
- a sud su cortile interno comune ed in parte con alloggio sub. 88;
- a ovest con alloggio sub. 22.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,13 m	1
Cavedio	8,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,63 m	S1-T
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				118,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,05 mq		

La presenza di una seconda porta d'ingresso alla camera e prospiciente direttamente sul pianerottolo del vano scala condominiale (attualmente chiusa con un armadiatura a ripiani) potrebbe permettere eventualmente la suddivisione dell'attuale appartamento in due porzioni indipendenti; ciò comporterebbe però l'adeguamento degli impianti, la creazione di un secondo servizio igienico, nonchè la chiusura dell'attuale apertura tra il soggiorno e la camera.

La destinazione d'uso ottimale dei locali potrebbe protendere poi ad un uso più "office" che abitativo per via delle ridotte dimensioni che si verrebbero a creare in particolare inerente la porzione a sud (lato cortile).

Sicuramente tali modifiche comporterebbero, oltre ai costi di adeguamento, rifacimento e quant'altro, anche

una certa svalutazione e calo di appetibilità sul mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1990 al 25/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 380, Sub. 72 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 25/10/1990 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 380, Sub. 72 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 11/07/2003 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 380, Sub. 72 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano 1
Dal 23/06/2004 al 06/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 380, Sub. 77 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 06/08/2014 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 475, Sub. 77 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano 1

in ordine cronologico i suddetti passaggi sono stati generati per le seguenti causali:

- 1. VARIAZIONE del 22/10/1990 Pratica n. 312751 in atti dal 18/09/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3209.1/1990)

- 2. Atto del 25/10/1990 Pubblico ufficiale BIRONE G. Sede MONDOVI' (CN) Repertorio n. 17178 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione n. 2398 registrato in data 14/11/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10413.1/1990 - Pratica n. 312757 in atti dal 18/09/2003

- 3. Atto del 11/07/2003 Pubblico ufficiale NOT VIGLINO PAOLO Sede CEVA (CN) Repertorio n. 8057 - UU Sede MONDOVI' (CN) Registrazione n. 1789 registrato in data 30/07/2003 - PERMUTA Voltura n. 790.1/2004 - Pratica n. 33780 in atti dal 04/02/2004

- 4. DIVISIONE del 23/06/2004 Pratica n. CN0182514 in atti dal 23/06/2004 DIVISIONE (n. 5007.1/2004)

- 5. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 06/08/2014 Pratica n. CN0162763 in atti dal 06/08/2014 (n. 74514.1/2014)

Redatta dal sottoscritto Variazione DOCFA (prot. CN0019076 del 19/02/2024) per esatta rappresentazione grafica planimetrica, nell'identificazione del balcone, di alcune aperture, nicchie, altezze dei vani, ecc..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	475	77		A3	1	4,5	121 mq	232,41 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere nuovo DOCFA di Variazione (prot. CN0019076 del 19/02/2024), rispetto a quanto indicato nell'ultima scheda catastale risalente al 2004, per esatta rappresentazione grafica planimetrica, nell'identificazione del balcone, di alcune aperture, nicchie, altezze dei vani, ecc..

PRECISAZIONI

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

In riferimento all'Attestato di prestazione energetica si segnala che l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, essendo sprovvisto di tale certificazione e soggetto alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa. Pertanto, l'Esperto in data 23/02/2024 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'Attestato di prestazione energetica avente codice 2024_209464_0001 e protocollo n. 00033825/2024 per l'unità immobiliare in oggetto.

Si segnala che l'Attestato di prestazione energetica avrà validità unicamente sino al 31.12.2025 in quanto l'impianto termico dell'immobile in oggetto alla data del sopralluogo, nonostante la presenza fisica del generatore, risultava incompleto ed inattivo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative anche se privo di arredi e sanitari, con impianti tecnologici incompleti e attualmente non funzionanti.

PARTI COMUNI

sono parti comuni inerenti il condominio "Palazzetto Santa Maria", l'androne di ingresso, il vano scala, disimpegni vari, cortile interno, facciate e tetto di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

sussiste una servitù di passaggio derivante da un atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 02/08/2005, n. rep. 39910/30850 notaio BIRONE Germano, trascritto il 06/08/2005 ai nn. 6013/4275 a favore di **** Omissis **** nata a Mondovì il 27/09/1974 contro **** Omissis **** n. a Niella Tanaro il 08/11/1957, costituita tra le parti contraenti, a carico del disimpegno d'ingresso inerente UIU mapp. 475 (ex 380) sub. 77 del fg. 92 di Mondovì, di proprietà **** Omissis **** ed in favore della UIU mapp. 475 (ex 380) sub. 76 di proprietà **** Omissis ****, con la precisazione che il suddetto disimpegno non potrà mai essere occupato, neanche temporaneamente, da persone o cose, e che non potrà mai essere modificata la destinazione d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIRONE GERMANO	25/10/1990	17178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. MONDOVI'	27/10/1990	6156	4971

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VIGLINO PAOLO	11/07/2003	8057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. MONDOVI'	16/07/2003	5492	4244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2018	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. MONDOVI'	27/01/2023	680	552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO TERRITORIALE ATTI PUBBLICI CUNEO	25/01/2023	249844	88888

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.

si fa presente che la titolarità attuale indicata agli atti di conservatoria (nota di trascrizione del pignoramento) e catastali è incongruente, in quanto è ancora riferita al decuius **** Omissis **** deceduto in data 22/11/2018, e non alla **** Omissis ****, derivante da dichiarazione di successione presentata telematicamente in data 06/06/2022, regolarmente registrata e trascritta come su riportato. Pertanto prima della vendita si consiglia di

presentare opportuna voltura di pre-allineamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVI' il 03/08/2007
Reg. gen. 7279 - Reg. part. 1335
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: SIFFREDI ALBERTO
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 266959
N° raccolta: 34853

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MONDOVI' il 13/11/2023
Reg. gen. 8701 - Reg. part. 7247
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

si segnalano inoltre a carico del bene in esame:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 02/08/2005, n. rep. 39910/30850 notaio BIRONE Germano, trascritto il 06/08/2005 ai nn. 6013/4275 a favore di **** Omissis **** nata a Mondovì il 27/09/1974 contro **** Omissis **** n. a Niella Tanaro il 08/11/1957. Dove le parti contraenti hanno costituito, a carico del disimpegno d'ingresso inerente UIU mapp. 475 (ex 380) sub. 77 del fg. 92 di Mondovì, di proprietà **** Omissis **** ed in favore della UIU mapp. 475 (ex 380) sub. 76 di proprietà **** Omissis ****, servitù di passaggio, con la precisazione che il suddetto disimpegno non potrà mai essere occupato, neanche temporaneamente, da persone o cose, e che non potrà mai essere modificata la destinazione d'uso.

- ATTO DI VINCOLO UNILATERALE Convenzione ex art.38 d.lgs. n. 42/2004 del 23/10/2019 al n. rep. 42/36 notaio SPINA Margherita di Mondovì, trascritto il 05/11/2019 ai nn. 7889/6278 a favore SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DELLE ARTI E PAESAGGI PER LE PROVINCIE DI AL, AT E CN, IN RAPPRESENTANZA DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI contro **** Omissis **** (riguardante esclusivamente la modesta porzione di immobile ricadente nel Palazzo San Quintino) insieme a tutti gli altri condomini proprietari; per poter rendere accessibile il condominio al pubblico dal civico n. 10 di piazza Santa Maria Maggiore (Palazzo San Quintino), essendo di interesse storico.

Pertanto relativamente vincolante sull'immobile oggetto di perizia in quanto l'accesso avviene esclusivamente

dal civico 9 relativo al Palazzetto Santa Maria.
(ved.si relative ispezioni allegate)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona I.U.A. - "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale" (vedasi art. 26 delle N.T.A)

Informazioni urbanistiche inerenti l'intero corpo di fabbrica identificato al mapp. 475 del fg. 92, comprendente i due condomini (San Quintino e Santa Maria) in cui ricade il bene oggetto di perizia:

Comune di MONDOVI'

Cartografia catastale

Terreni

MONDOVI' Foglio 92 Num. 475

Sup. catastale mq. 1633

Fabbricati

Foglio 92 Num. 475

Strumenti urbanistici

Variante parziale 28

Zona urbanistica

IUA - I.U.A. - Insediamenti urbani aventi carattere ambientale - Art.26

Vincoli

tipo_B - Vincolo di facciata di tipo "B"

tipo_C - Vincolo di facciata di tipo "C"

Vincoli geomorfologici

CLASSE_1 - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Classe 1

Zone di insediamento commerciale

A1 - Addensamento commerciale A1

Tipi di intervento

RC - Art.26

RE.B - Art.26

RT - Art.26

SE.III - Art.26

SE.I - Art.26

Vincoli storico artistici

1089 - Edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti amministrativi comunali e da ricerche effettuate presso gli uffici competenti è trasparso che l'immobile, di edificazione risalente a circa metà ottocento, è stato interessato dai seguenti interventi edilizi:

= inerenti "Palazzo San Quintino":

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 81 prot. 16099 del 24/07/2002 per lavori di "manutenzione straordinaria

tetto";

- PERMESSO DI COSTRUIRE prot. n. 17802 del 01/08/2008 per intervento di "restauro conservativo facciata Palazzo Giulio Cordero dei Conti di S. Quintino";
- PERMESSO DI COSTRUIRE prot. n. 2861 del 28/01/2015 per "restauro conservativo della facciata su Via S. Lorenzo";

= inerenti "Palazzetto Santa Maria":

- S.C.I.A. EDILIZIA prot. 2019/13362 del 09/04/2019 per "Rifacimento copertura condominio e tinteggiatura facciate Palazzetto S. Maria"

Inoltre è stata presentata in data 27/10/1990 con prot. 1433 "Comunicazione di sistemazione interna - art. 26 L. 47/85" a nome di **** Omissis ****, riferita al vecchio mappale ex 380/a (72) (composto dagli attuali sub. 77 oggetto di perizia e dal sub. 76 di p.tà di terzi), per lavori interni di sistemazione generale dell'alloggio al fine di dare una diversa e più felice distribuzione ai locali stessi, ecc.. (v.si relazione di perizia allegata alla comunicazione stessa).

(vedasi documentazione allegata)

La proprietà, a seguito della "Comunicazione di sistemazione interna - art. 26 L. 47/85" del 1990 suddetta ha eseguito all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione gli interventi previsti non rispettando però del tutto quanto indicato in progetto.

Di fatto, dalle rilevazioni planimetriche e fotografiche espletate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato, si sono appunto riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- la tramezzatura inerente il disimpegno d'ingresso all'interno e nell'ambito della zona giorno non è stata realizzata;
- così come la tramezzatura a suddivisione tra i locali ex WC/servizio ed ex vano scala; ovvero è stato creato un unico vano attualmente a destinazione lavanderia con tanto di ampliamento e/o rifacimento della soletta in latero/cemento con apposizione di botola e installazione di scaletta in ferro di accesso all'attuale cavedio (ex vano scala che conduceva al piano sotterraneo);
- demolizione del tramezzo presente nel ex locale lavanderia (attualmente WC).

Inoltre si segnala che sull'elaborato grafico allegato alla Comunicazione del 1990 il balcone prospiciente sul cortile interno è stato rappresentato in posizione errata.

Alla luce del fatto che in seguito alla presentazione della suddetta Comunicazione del 1990 non è stato rilasciato dal Comune di Mondovì alcun ulteriore provvedimento autorizzativo relativo agli interventi eseguiti nell'appartamento oggetto di esecuzione, rilevati dal sottoscritto in difformità, è ragionevole supporre che lo stato dell'immobile antecedentemente autorizzato fosse quello rappresentato appunto nella planimetria allegata agli atti nella Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 del 1990.

Così come non è mai stata presentata in Comune a suo tempo una pratica edilizia o anche una semplice comunicazione redatta da un tecnico abilitato inerente la suddivisione dell'ex più ampio alloggio mapp. 380 sub.72 in due nuove unità immobiliari (sub. 76 e 77); in merito fu redatta solamente la pratica di variazione catastale di divisione in data 23/06/2004 prot. n. CN0182514.

Si specifica che, secondo quanto disposto al punto 2.b del mandato con cui il G.E. assegnava all'Esperto l'incarico, in data 17.11.2023, la regolarizzazione urbanistica non è stata eseguita, in quanto all'Esperto veniva richiesto unicamente di procedere "... (omissis)... alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.... (omissis)..."

Le difformità riscontrate sono sanabili, secondo quanto verificato con l'Ufficio Urbanistica del Comune di

Mondovì, mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria (detta anche C.I.L.A "tardiva") ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i..

Si elencano di seguito gli importi che sarebbero indicativamente da sostenere quando saranno sanate le irregolarità edilizie riscontrate (precisando che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere eventualmente alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, mediante apposito ulteriore rilievo) considerando:

- Pagamento sanzione per "C.I.L.A. in sanatoria" al Comune di Mondovì:
circa € 1.000,00 (importo minimo applicabile in casi simili);
- Pagamento Diritti di Segreteria al Comune di Mondovì ed eventuali bolli:
circa € 100,00;
- Denuncia Strutturale postuma (inerente soletta e scala in ferro) a cura di un ingegnere strutturista:
circa € 800,00 (+ Iva e Cassa)
- Onorario professionista redattore della pratica:
circa € 1.800,00 (+ Cassa Previdenza ed I.V.A.);
per un totale pari a circa € 3.700,00 (+ Iva e Casse varie)

Tali difformità sono state esclusivamente sistemate a livello catastale con corretta rappresentazione grafica mediante opportuna variazione DOCFA redatta dal sottoscritto con prot. CN0019076 del 19/02/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Si specifica che da risultanze ed elaborati pervenuti dallo **** Omissis ****, Amministratore degli stabili condominiali di cui fa parte il bene oggetto di perizia, si segnala quanto segue:

= dai riparti spese preventive e consuntive lo scrivente CTU ha rilevato i seguenti millesimi di proprietà inerenti l'immobile in oggetto:

- porzione principale inerente Palazzetto Santa Maria millesimi di proprietà: 66,48;
- porzione minima inerente Palazzo San Quintino millesimi di proprietà: 2,97.

= Le spese condominiali medie annue ammontano a circa euro 550,00.

= Dai rendiconti forniti dall'amministratore gli insoluti spese condominiali ad oggi ammontano in totale ad euro 13.284,39.

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) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1 trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Breo di Mondovì, inserito al piano primo del condominio denominato "Palazzetto Santa Maria" (una piccola appendice destinata a locali accessori fa parte invece del condominio adiacente denominato "Palazzo San Quintino") di Piazza Santa Maria Maggiore civico 9, antico e prestigioso palazzo di città. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento è composto da bussola d'ingresso (sul quale grava una servitù di passaggio a favore dell'alloggio adiacente sub. 76), ampio salone/soggiorno, cucina, camera, piccolo bagno, lavanderia dalla quale si accede tramite botola e scaletta in ferro ad un cavedio di ampia altezza (ex vano scala che conduceva al piano interrato), oltre ad un balcone prospiciente dalla camera su cortile interno. Le volte del salone, anche se piane, sono prestigiose in quanto riportano affreschi ornamentali di carattere storico. Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (monocottura); tutti i serramenti sono in legno preverniciato (bianco) con doppi vetri e dotati di persiane; il riscaldamento è autonomo con calderina murale a metano (ubicata nell'armadio a muro della camera) con radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici in generale sono incompleti: il riscaldamento non è attualmente in funzione; quello elettrico manca di frutti e punti luce; il bagno è privo di sanitari. Inoltre alcune porte interne sono staccate o mancanti. L'alloggio è privo completamente di arredi; in generale risulta tinteggiato con il locale cucina anche piastrellato. La zona giorno si affaccia sulla piazza del centro storico pur essendo priva di balconi. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente tramite corridoio e vano scala d'ingresso condominiale dalla suddetta piazza, essendo privo di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 475, Sub. 77, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 106.245,00

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consono e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq..

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali abitativi;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive;

considerando in particolare la posizione comoda del bene, l'affaccio della zona giorno su una prestigiosa piazza del centro storico, ed essendo inserito in un palazzo d'epoca di un certo interesse architettonico, Si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 900,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.



A detrarre:

- I costi di regolarizzazione urbanistica per la relativa pratica di Sanatoria (come già indicato nella sezione "Regolarità Edilizia") pari a circa € 3.700,00 (+ Iva e Cassa).

- Gli insoluti spese condominiali che ad oggi ammontano in totale ad € 13.284,39.

- Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolite nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento:
 $\text{€ } 106.245,00 \times 10\% = \text{€ } 10.624,50$

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni : a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento

Totale in detrazione che si propone: € 27.608,89

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1	118,05 mq	900,00 €/mq	€ 106.245,00	100,00%	€ 106.245,00
Valore di stima:					€ 106.245,00

Valore di stima: € 106.245,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria)	3700,00	€
Spese condominiali insolite	13284,39	€
Immediatezza nella vendita	10,00	%

Valore finale di stima: € 78.636,11

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 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dardanelli Ermano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA E P.R.G.C.
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - SCHEDE PLANIMETRICHE CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA E VISURE
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA DIFFORMITA' RISCONTRATE
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE AMMINISTRATORE
- ✓ N° 8 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1 trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Breo di Mondovì, inserito al piano primo del condominio denominato "Palazzetto Santa Maria" (una piccola appendice destinata a locali accessori fa parte invece del condominio adiacente denominato "Palazzo San Quintino") di Piazza Santa Maria Maggiore civico 9, antico e prestigioso palazzo di città. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento è composto da bussola d'ingresso (sul quale grava una servitù di passaggio a favore dell'alloggio adiacente sub. 76), ampio salone/soggiorno, cucina, camera, piccolo bagno, lavanderia dalla quale si accede tramite botola e scaletta in ferro ad un cavedio di ampia altezza (ex vano scala che conduceva al piano interrato), oltre ad un balcone prospiciente dalla camera su cortile interno. Le volte del salone, anche se piane, sono prestigiose in quanto riportano affreschi ornamentali di carattere storico. Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (monocottura); tutti i serramenti sono in legno preverniciato (bianco) con doppi vetri e dotati di persiane; il riscaldamento è autonomo con calderina murale a metano (ubicata nell'armadio a muro della camera) con radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici in generale sono incompleti: il riscaldamento non è attualmente in funzione; quello elettrico manca di frutti e punti luce; il bagno è privo di sanitari. Inoltre alcune porte interne sono staccate o mancanti. L'alloggio è privo completamente di arredi; in generale risulta tinteggiato con il locale cucina anche piastrellato. La zona giorno si affaccia sulla piazza del centro storico pur essendo priva di balconi. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente tramite corridoio e vano scala d'ingresso condominiale dalla suddetta piazza, essendo privo di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 475, Sub. 77, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona I.U.A. - "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale" (vedasi art. 26 delle N.T.A) Informazioni urbanistiche inerenti l'intero corpo di fabbrica identificato al mapp. 475 del fg. 92, comprendente i due condomini (San Quintino e Santa Maria) in cui ricade il bene oggetto di perizia: Comune di MONDOVI' Cartografia catastale Terreni MONDOVI' Foglio 92 Num. 475 Sup. catastale mq. 1633 Fabbricati Foglio 92 Num. 475 Strumenti urbanistici Variante parziale 28 Zona urbanistica IUA - I.U.A. - Insediamenti urbani aventi carattere ambientale - Art.26 Vincoli tipo_B - Vincolo di facciata di tipo "B" tipo_C - Vincolo di facciata di tipo "C" Vincoli geomorfologici CLASSE_1 - Aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Classe 1 Zone di insediamento commerciale A1 - Addensamento commerciale A1 Tipi di intervento RC - Art.26 RE.B - Art.26 RT - Art.26 SE.III - Art.26 SE.I - Art.26 Vincoli storico artistici 1089 - Edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39

Prezzo base d'asta: € 78.636,11



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.636,11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - piazza Santa Maria Maggiore n. 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 475, Sub. 77, Categoria A3	Superficie	118,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative anche se privo di arredi e sanitari, con impianti tecnologici incompleti e attualmente non funzionanti.		
Descrizione:	trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Breo di Mondovì, inserito al piano primo del condominio denominato "Palazzetto Santa Maria" (una piccola appendice destinata a locali accessori fa parte invece del condominio adiacente denominato "Palazzo San Quintino") di Piazza Santa Maria Maggiore civico 9, antico e prestigioso palazzo di città. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento è composto da bussola d'ingresso (sul quale grava una servitù di passaggio a favore dell'alloggio adiacente sub. 76), ampio salone/soggiorno, cucina, camera, piccolo bagno, lavanderia dalla quale si accede tramite botola e scaletta in ferro ad un cavedio di ampia altezza (ex vano scala che conduceva al piano interrato), oltre ad un balcone prospiciente dalla camera su cortile interno. Le volte del salone, anche se piane, sono prestigiose in quanto riportano affreschi ornamentali di carattere storico. Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (monocottura); tutti i serramenti sono in legno preverniciato (bianco) con doppi vetri e dotati di persiane; il riscaldamento è autonomo con calderina murale a metano (ubicata nell'armadio a muro della camera) con radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici in generale sono incompleti: il riscaldamento non è attualmente in funzione; quello elettrico manca di frutti e punti luce; il bagno è privo di sanitari. Inoltre alcune porte interne sono staccate o mancanti. L'alloggio è privo completamente di arredi; in generale risulta tinteggiato con il locale cucina anche piastrellato. La zona giorno si affaccia sulla piazza del centro storico pur essendo priva di balconi. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente tramite corridoio e vano scala d'ingresso condominiale dalla suddetta piazza, essendo privo di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

