

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tassone Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.000,00</b> .....	13

All'udienza del 15/03/2024, il sottoscritto Geom. Tassone Claudio, con studio in Corso dello Statuto, 14 - 12084 - Mondovì (CN), email geometratassone@hotmail.it, PEC claudio.tassone@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Rosa Govone 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento al piano terzo con n. 2 cellule accessorie al piano quarto-sottotetto di fabbricato condominiale sito in Mondovì (Cn) Via Rosa Govone 15

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/04/2024.

Custode delle chiavi: IFIR Piemonte Srl

---

**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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'appartamento confina sui lati Sud e Nord con altre unità abitative e vano scala comune, ad Est vuoto su cortile comune e ad Ovest vuoto su Via Biglia.

Le cellule confinano sui lati Sud e Nord con altre cellule e area d'ingresso ai vani accessori, ad Est vuoto su cortile comune e ad Ovest vuoto su Via Biglia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,70 mq	50,65 mq	1	50,65 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	3
Cellure	26,00 mq	32,10 mq	0,10	6,42 mq	1,96 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie desunta da rilievo interno dell'unità immobiliare

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1997 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 138, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 3-4
Dal 26/06/2001 al 02/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 138, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 3-4
Dal 02/02/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 138, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 3-4

Dal 09/11/2015 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 92, Part. 138, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 128,08 Piano 3-4
------------------------------	-------------------	--

Variazioni catastali avvenute:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1997 in atti dal 03/12/1998 COMPRAVENDITA (n. 304.1/1998)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2001 Pratica n.197616 in atti dal 26/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4939.1/2001)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2005 Pratica n.CN0042668 in atti dal 02/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19173.1/2005)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## 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	138	9		A4	4	4	58 mq	128,08 €	3-4	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

L'unità immobiliare è composta da un appartamento sito al piano terzo di fabbricato condominiale sito all'interno del centro abitato di Mondovì edificato presumibilmente nel 1700.

Completano la proprietà due cellule al piano quarto-sottotetto.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e piccolo balcone aggettante su Via Biglia.

Non sono presenti atti o convenzioni aventi ad oggetto l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

### APPARTAMENTO

L'unità abitativa si trova in mediocri condizioni a causa dell'abbandono e la mancata custodia dei locali che hanno permesso l'ingresso di volatili che hanno imbrattato di guano pavimenti ed arredo presente.

Le pareti ed i soffitti manifestano macchie di umidità e distacco di intonaco dovuto ad infiltrazioni dalla copertura soprastante e dalla mancata manutenzione delle stesse.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia:

- una mancata manutenzione dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con generatori inutilizzati presumibilmente da lungo tempo.
- un intervento non ultimato sull'impianto elettrico con distacco di alcune prese e cavi non protetti che rendono inutilizzabile l'intero impianto.

### CELLURE

le cellule presentano uno stato conservativo ordinario per l'uso a cui sono destinate seppure vi sia ampia presenza di guano in quanto accessibili dall'esterno da parte dei volatili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale con parti comuni identificate nell'androne di accesso, scala di collegamento tra i piani oltre alla struttura stessa dello stabile.

Sul pianerottolo di accesso all'abitazione vi è un vano, un tempo adibito a w.c., catastalmente definito come comune all'unità oggetto di valutazione e a terzi.

Pur essendovi le condizioni per l'istituzione di un condominio, dalle ricerche eseguito, non vi è riscontro della presenza di un'amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni.

Le condizioni delle parti comuni risultano scarse in quanto mancanti di manutenzione sia del vano scala che della copertura con evidenza infiltrazioni d'acqua, oltre alla presenza di rifiuti nelle parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche eseguite non si evidenzia la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è costituita da struttura portante in mattoni e pietre, volte in mattoni e putrelle, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi alla piemontese.

L'appartamento ha finiture tipiche di una riqualificazione avvenuta presumibilmente nei primi anni '90 con

presenza di pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con vistose macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua dalla copertura e mancata manutenzione, porte interne in legno, porta d'ingresso in blindato leggero, serramenti esterni in legno con doppio vetro.

L'appartamento è servito da impianto elettrico sottotraccia in pessime condizioni di manutenzione e non funzionante come già descritto, impianto idrico e scarico acque reflue connesso all'impianto condominiale, impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e termosifoni e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le cellule sono caratterizzate da una pavimentazione in battuto di cemento e pareti di delimitazioni costituite da stucco in legno e prive di impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1997 al 09/07/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Prodigio massimo	19/12/1997	12087	673
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mondovi	22/12/1997	7684	6223
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Mondovì il 16/06/2014  
Reg. gen. 3541 - Reg. part. 344  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,394 %  
Rogante: Ratti Luciano  
Data: 13/06/2014  
N° repertorio: 52897  
N° raccolta: 31284
- **Iscrizione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mondovì il 04/12/2015  
Reg. gen. 7504 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.060.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.030.000,00  
Percentuale interessi: 3,60 %  
Rogante: Ratti Luciano  
Data: 23/11/2015  
N° repertorio: 53902  
N° raccolta: 32081

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mondovì il 01/03/2024  
Reg. gen. 1518 - Reg. part. 1232  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di nota di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1.000,00 euro.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuato all'interno dell'ambito urbanistico definito come Insedimenti urbani aventi carattere ambientale - IUA come definito dall'art. 26 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale comunale

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 risulta essere stato edificato in periodo antecedente il 01/09/1967 con successive opere di manutenzione che non hanno comportato la presentazione di comunicazioni e/o pratiche edilizie.

- 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 avendo riferimento di titoli edilizi si è provveduto a verificare l'esatta individuazione catastale non rilevando difformità dell'unità immobiliare da quanto indicato nella planimetria catastale

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da ricerche eseguite, lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta gestito tramite amministrazione condominiale delle parti comuni, seppure vi siano le condizioni per costituire il condominio.

## 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.

Vista la presenza di un unico bene pignorato si è identificato un unico lotto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Rosa Govone 15  
 Appartamento al piano terzo con n. 2 cellule accessorie al piano quarto-sottotetto di fabbricato condominiale sito in Mondovì (Cn) Via Rosa Govone 15  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 138, Sub. 9, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 23.028,00  
 La valutazione è stata eseguita con il metodo Market Comparison Approach (MCA) eseguendo le seguenti operazioni:
  - ricerca di comparabili all'interno del medesimo segmento di appartenenza dell'immobile oggetto di valutazione
  - raffronto delle caratteristiche delle unità individuando indici mercantili appropriati
  - verifica della divergenza dei prezzi aggiustati, mantenendola inferiore al 10%
  - individuazione del valore unitario (€/mq) dell'unità tramite applicazione di sistema di valutazione MCA
  - applicazione del valore unitario alla superficie convenzionale precedentemente definita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Mondovì (CN) - Via Rosa Govone 15	57,57 mq	400,00 €/mq	€ 23.028,00	100,00%	€ 23.028,00
Valore di stima:					€ 23.028,00

Valore di stima: € 23.028,00

**Valore finale di stima: € 23.000,0**

Il valore del lotto unico è definito per solo arrotondamento della somma definita dalla stima dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il Perito non rileva riserve e particolarità in merito alla valutazione eseguita.

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 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tassone Claudio

### ALLEGATI:

- 1- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- 3- ATTO DI PROVENIENZA
- 4- INDIVIDUAZIONE PRGC
- 5- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### SEGUONO:

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

SCHEMA RIASSUNTIVO - ALLEGATO A

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Rosa Govone 15  
Appartamento al piano terzo con n. 2 cellule accessorie al piano quarto-sottotetto di fabbricato condominiale sito in Mondovì (Cn) Via Rosa Govone 15  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 138, Sub. 9, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuato all'interno dell'ambito urbanistico definito come Insedimenti urbani aventi carattere ambientale - IUA come definito dall'art. 26 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale comunale

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Mondovì (CN) - Via Rosa Govone 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 138, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	57,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>APPARTAMENTO L'unità abitativa si trova in mediocri condizioni a causa dell'abbandono e la mancata custodia dei locali che hanno permesso l'ingresso di volatili che hanno imbrattato di guano pavimenti ed arredo presente. Le pareti ed i soffitti manifestano macchie di umidità e distacco di intonaco dovuto ad infiltrazioni dalla copertura soprastante e dalla mancata manutenzione delle stesse. Per quanto concerne gli impianti si evidenzia: - una mancata manutenzione dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con generatori inutilizzati presumibilmente da lungo tempo. - un intervento non ultimato sull'impianto elettrico con distacco di alcune prese e cavi non protetti che rendono inutilizzabile l'intero impianto. CELLURE le cellule presentano uno stato conservativo ordinario per l'uso a cui sono destinate seppure vi sia ampia presenza di guano in quanto accessibili dall'esterno da parte dei volatili.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terzo con n. 2 cellule accessorie al piano quarto-sottotetto di fabbricato condominiale sito in Mondovì (Cn) Via Rosa Govone 15		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		