

TRIBUNALE DI CUNEO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E.

Promossa da:

contro:

- ***
- ***



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	3
<u>Coerenze</u>	3
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	4
<u>Stato conservativo</u>	4
<u>Patti</u>	5
<u>Caratteristiche costruttive</u>	5
<u>Parti Comuni</u>	5
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	5
<u>Stato di occupazione</u>	5
<u>Provenienze Ventennali</u>	5
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	6
<u>Normativa urbanistica</u>	6
<u>Regolarità edilizia</u>	6
<u>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</u>	7
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	7
<u>Stima / Formazione lotti</u>	7
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E</u>	9

INCARICO

All'udienza del 10/10/2025, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via G. Matteotti n. 4 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un ALLOGGIO NEI PIANI SECONDO, TERZO E QUARTO-SOTTOTETTO, sito in via Umberto I n. 25, 12073, Ceva, distinto in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 26, particella 332, subalterno 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Piani 2, 3 e 4 Superficie catastale mq. 124, Rendita €. 309,87,

Tenuto conto della destinazione d'uso e della consistenza; si procede con la stesura della relazione peritale con Lotto Unico.

DESCRIZIONE

L'immobile in argomento insiste nel concentrico del Comune di Ceva, in continuità delle strutture formanti il centro storico, adiacente alla via pubblica perimetrale del concentrico, fronteggiante il fiume Cevetta, pertanto comodo a tutti servizi pubblici e privati/commerciali.

L'unità consta in un alloggio articolato su tre piani: Secondo, Terzo e Quarto-Sottotetto, ed è composta da: Cucina, Ripostiglio e Soggiorno, oltre balcone in Piano Secondo, due Camere, Disimpegno, Ripostiglio e Bagno, oltre balcone in Piano Terzo e due Locali Sgombero in Piano Quarto-Sottotetto. L'accesso avviene dalla porta sulla pubblica via, che immette sulla rampa di scala comune per i Piani Terra e Primo, di larghezza modesta.

La particella è dotata di un'altra unità residenziale in Piano Primo e 2 unità commerciali e un deposito in Piano Terra.

L'accesso è garantito da strada pubblica a cui si accede al vano scala comune nei piani Terra e Primo.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso, ma alla presenza del custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da alloggio in Piano Secondo, Terzo e Quarto-Sottotetto, posti all'interno di un condominio non formalizzato in quanto al di sotto delle 8 unità, ad uso residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alla ditta sottoelencata per la quota di 1/1:

COERENZE

Il corpo di fabbrica è posto alle coerenze di: Mappali 327, 333 e vuoto su strada pubblica.

CONSISTENZA FABBRICATO

PIANO SECONDO:

- | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------|
| • CUCINA, SOGGIORNO E RIPOSTIGLIO: | mq. 54.50 x 1.00= | mq. 54.50 |
| • BALCONE: | mq. 7.00 x 0.25= | mq. 1.75 |

PIANO TERZO:

- | | | |
|--|-------------------|-----------|
| • N. 2 CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO E RIP.: | mq. 54.50 x 1.00= | mq. 54.50 |
| • BALCONE: | mq. 2.25 x 0.25= | mq. 0.56 |

PIANO QUARTO-SOTTOTETTO:

- | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------|
| • N. 2 LOCALI SGOMBERO: | mq. 54.50 x 0.35= | mq. 19.08 |
|-------------------------|-------------------|-----------|

TOTALE= mq. 130.39

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfici lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Non è presente suddivisione millesimale.

Il condominio non ha in previsione opere straordinaria con conseguenti ulteriori spese.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- VARIAZIONE del 19/04/2006 Pratica n. CN0091121 in atti dal 19/04/2006 FUSIONE (n. 23480.1/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2024 Pratica n. CN0202169 in atti dal 16/10/2024
- VARIAZIONE del 22/12/2025 Pratica n. CN0296710 in atti dal 23/12/2025 ESATTA RAP-PR GRAFICA (n. 296710.1/2025)

DATI CATASTALI

- Foglio 26, particella 332, subalterno 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Piani 2, 3 e 4 Superficie catastale mq. 124, Rendita €. 309,87

Corrispondenza catastale.

La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultava conforme allo stato dei luoghi al momento dell'accesso dello scrivente, riportando un'errata distribuzione delle murature interne. Si è provveduto a regolarizzarla mediante pratica DOCFA di variazione catastale. A seguito

della regolarizzazione il bene risulta conforme a quanto indicato presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della struttura, in generale, è sufficiente.

L'unità residenziale si presenta con i medesimi materiali dell'epoca di ristrutturazione, circa metà anni '80, pertanto vetusti e obsoleti.

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione è stata realizzata con metodologia tradizionale avente struttura portante in pietre miste, orizzontamenti in laterocemento e finiture in serramenti in legno, rivestimenti in intonaco tinteggiato e piastrelle in gres. Il riscaldamento è autonomo con calderina a gas. Il tetto necessita di verifica della condizione del manto di copertura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: vano scala, pianerottoli, facciata e copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da parte esecutata e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Viglino Paolo, Notaio in Ceva, del 18/05/2006 rep.14624/7637, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 24/05/2006 al n. 3714 di formalità;
- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Giambattista Secondo Anfossi, Notaio in Ceva, del 05/12/1972 rep.16089/8262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im- mobiliare di Mondovì il 04/01/1973 al n. 177 di formalità.

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 e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria n. 98 del 30/01/2008**
- **Pignoramento Immobiliare n. 2252 del 12/05/2014**
- **Pignoramento Immobiliare n. 5712 del 19/09/2025**
-
-
-
-
-
-

- **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è inquadrato in area: CS AREE DEL CENTRO STORICO, di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. In tale area sono autorizzate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e modesti ampliamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato eseguito antecedentemente l'anno 1942, pertanto conforme agli indici volumetrici e superficiali esistenti. Lo stesso è stato oggetto di autorizzazioni edilizie inerenti le parti esterne:

AUTORIZZAZIONE 13/78 DEL 26/04/1978 PER TINTEGGIATURA FACCIATA;

AUTORIZZAZIONE 06/94 DEL 09/06/1994 AUTORIZZAZIONE ALLACCIAMENTO GAS METANO (REALIZZAZIONE NICCHIA E POSA CONTATORE);

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' DEL 08/09/2004, PROTOCOLLO N. 9214, PER TINTEGGIATURA FACCIATA.

Da verifica della situazione esistente rispetto alle pratiche sopraccitate, risultano essere state eseguite opere non autorizzate. Tali opere consistono nella mancata autorizzazione della finestratura in Piano Quarto-Sottotetto e dell'esecuzione di opere interne in Piano Secondo e Terzo, lavori risalenti alla metà degli anni '80. Le difformità risultano sanabili mediante SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. con sanzione pari a €. 1.032,00, quest'ultima determinata in base a Delibera di Giunta Comunale n. 110 del 28/08/2025, la quale regola le sanzioni di cui

all'articolo 36 applicando il doppio del minimo previsto, senza ulteriore accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Alla sanzione devono essere aggiunti diritti di segreteria e spese tecniche, per complessivi €. 3.000,00 lordi.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5, del DPR 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile in argomento, in base a quanto sopra, risulta conforme agli indici urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica inquadra l'immobile in classe energetica F, tra le meno efficienti delle classi.

L'APE ha validità fino al 31/12/2035.

- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando la zona in cui sono siti, la tipologia e la condizione attuale.

Il mercato locale, allineato a quello nazionale, ha un indice di bassa ricerca per beni simili; privilegiando abitazioni indipendenti, meno vetuste, in condizione manutentiva migliori e energeticamente più efficienti.

In base alla verifica degli ultimi scambi commerciali, si è riscontrata la presenza di attività commerciale limitata su alloggi simili. Lo scarso interesse giustifica i prezzi contenuti dei beni scambiati, essendovi un'alta offerta a fronte di una relativa bassa domanda.

In considerazione di quanto indicato lo scrivente attribuisce il prezzo di 270,00 €/mq. rapportato alla consistenza indicata.

Si ottiene: mq. 130.39 x 270,00 = € 35.205,30

A detrarre costo regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00

Valore: € 32.205,30, arrotondato a € 32.500,00

Valore lotto oggetto di esecuzione € 32.500,00 diconsi Euro trentaduemilacinquecento/00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceva, li 04/01/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovi'
– iscrizione n. 604
F.to digitalmente ai sensi
D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate

