

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

intervenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 14



INCARICO

All'udienza del 22/10/2024 il sottoscritto Geom. Conti Mauro, con studio in Via Mondovì n.107/E - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC mauro.conti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 119/2024 in data 22/10/2024 con accettazione dell'incarico in data 25/10/2024;
- che dai fascicoli di causa allegati alla presente procedura è emerso che risulta essere oggetto di esecuzione un appartamento a destinazione residenziale, con locali accessori (posto auto e cantina) in Frabosa Sottana, Località Artesina, facente parte del CONDOMINIO BETULLA 3, sito in Frabosa Sottana (CN), loc. Artesina, via Ceresole 38;
- Che al fine di ben adempiere al mandato affidato lo scrivente procedeva all'espletamento dei necessari accertamenti presso i pubblici uffici e precisamente indagini ipo-catastali presso la Pubblica conservatoria dei Registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN), catasto terreni e fabbricati di Cuneo (Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali) e ripartizione urbanistica del Comune di Frabosa Sottana (CN) per la ricerca ed acquisizione dei titoli edilizi rilasciati;
- Che in data 20/11/2024, previa convocazione della parte esecutata e come concordato con l'IVG al fine di effettuare sopralluogo congiunto lo scrivente effettuava l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- Che una volta sul posto si apprendeva che l'immobile risulta essere a tutt'oggi un immobile sotto sequestro in ragione del Decreto di sequestro preventivo n. 1627/08 R.G.N.R. - 2362/08 R.G. GIP datato 27.11.2008 formulato dal Giudice per le Indagini Preliminari presso il Tribunale Civile e Penale di Saluzzo (CN) - Dott. Alberto BOETTI (ufficio giudiziario soppresso e attualmente sostituito nelle competenze dal Tribunale Civile e Penale di Cuneo);
- Che la Guardia di Finanza comunicava inoltre che in data 18.06.2011, in esecuzione di un Decreto di restituzione emesso dal Presidente del Tribunale di Saluzzo (CN) - Dott. PASI, ha provveduto alla riconsegna di alcuni beni mobili personali di proprietà della Sig.ra GAI Marilena, nata a Racconigi (CN) in data 16.04.1955, che all'epoca erano ancora custoditi presso l'immobile in argomento e che agli atti risulta ancora sottoposto al vincolo del sequestro penale. Comunicava altresì che "non si hanno informazioni in merito ad un eventuale dissequestro disposto dall'Autorità Giudiziaria inquirente ed operato da altra Forza di polizia. Informazioni in merito potranno, eventualmente, essere richieste al Tribunale di Cuneo o alla Procura della Repubblica di Cuneo che negli anni trascorsi hanno assorbito, rispettivamente, il soppresso Tribunale di Saluzzo (CN) e la soppressa Procura della Repubblica di Saluzzo (CN) con particolare riguardo alla definizione del Procedimento penale n. 1627/08 RG."
- Che come comunicato dall'IVG la parte esecutata Sig. ***OMISSIS*** è deceduto il 29.10.2024 (si allega certificato di morte);
- che a mezzo di raccomandata A/R alla parte esecutata e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava

l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 24/06/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;

- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Frabosa Sottana, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni, ecc.);
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di perizzarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- Che dall'analisi della documentazione catastale e comunale sono emerse alcune **difficoltà catastali relativamente alla planimetria e mappa catastale**, in atti presso il catasto fabbricati -- consistenti in un diverso dimensionamento del fabbricato, ampliamento, spostamento di alcuni tramezzi, aperture,...
- Che in data 16.07.2025 il GE ha autorizzato il CTU a procedere con la redazione della variazione docfa come da richiesta;
- Che lo scrivente ha provveduto alla redazione di quanto sopra, Variazione catastale DocFa prot. CN0192574 del 11.09.2025 e prot. CN0195246 del 16.09.2025 espletate nell'ambito della presente procedura;
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

DESCRIZIONE

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo in palazzina nel Comune di Frabosa Sottana (CN)-Fraz.Artesina-Via Ceresole n.38/40.

Analizzate consistenza, tipologia, quote di proprietà e caratteristiche del bene oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.1 lotto e precisamente:

- **Lotto 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo ubicato a Frabosa Sottana (CN) – Via Ceresole n.38/40;

LOTTO 1

Lotto 1 – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo ubicato a Frabosa Sottana (CN) – Via Ceresole n.38/40;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza –al momento del pignoramento –tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione risulta intestato ai seguenti esecutati:

OMISSIS

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

- ***OMISSIS***

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : altra UIU mappale 91, corridoio comune, vuoto su corte condominiale.

CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	P6	43,76	1,00	43,76
Veranda	P6	5,72	0,80	4,58
Posto auto coperto	PS-2	13,76	0,35	4,82
Cantina	P3	3,06	0,20	0,61
Totale superficie commerciale mq.				53,76

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	91	303		A/2	1	4 vani	50mq	258,23€	6	
	27	91	64		C/2	U		4mq	10,12€	3	
	27	91	223		C/6	3		12mq	46,48€	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Variazione catastale DocFa prot. CN0192574 del 11.09.2025 e prot. CN0195246 del 16.09.2025 espletate nell'ambito della presente procedura, non si è trattato il subalterno del box auto coperto in quanto correttamente censita a catasto.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di fabbricato abitativo residenziale in palazzina situata in Frabosa Sottana (CN), in Località Artesina - Via Ceresole n.38/40.

L'unità abitativa si trova nel Comune di Frabosa Sottana, in Località Artesina, località a vocazione sciistica in un contesto urbanizzato e presenta caratteristiche costruttive datate, ma nonostante ciò l'alloggio si presenta in buone condizioni.

Per accedere all'unità oggetto di esecuzione al piano sesto si entra nel vano scala condominiale e mediante scale o ascensore si può accedere al piano.

Entrando si accede in disimpegno che dà accesso alla cucina, ci sono poi 2 locali ad uso camera, un bagno ed una veranda.

L'alloggio presenta una pavimentazione in gres effetto legno in buone condizioni di conservazione, infissi dei locali principali in legno vetro singolo ad eccezione di quelli della veranda che sono in alluminio vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è centralizzato, con radiatori in acciaio e valvole termostatiche elettriche, oltre a boiler per acqua calda sanitaria installato in bagno. Si segnala la presenza di bocchette di aerazione che però non sono più in uso, è probabile che prima dei lavori di centralizzazione dell'impianto fossero in uso.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazioni di conformità, l'impianto elettrico è in buono stato.

Scendendo a piano terzo si accede al locale cantina e vi si accede mediante porta in metallo con lucchetto metallico

Proseguendo al piano primo interrato si arriva al box auto coperto, di facile accesso, con presenta di pavimentazione in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini svolte presso Agenzia delle Entrate di Mondovì(CN) non sono stati trovati contratti di locazione/comodati ad uso gratuito, l'immobile si presenta in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio Maccagno Giovanni il 21 maggio 2008, Repertorio 58/44, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MONDOVI' - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 30 maggio 2008 ai NN. 4565/3382 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato da ***OMISSIS***

In merito al presente atto risultano due annotazioni come meglio esplicitato nel capitolo FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI della presente relazione.

In precedenza, alla signora ***OMISSIS***. quanto alienato, era pervenuto con Atto di compravendita rogato dal Notaio Maccagno Giovanni il 29 gennaio 2006, Repertorio 108057/32629, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MONDOVI' - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 16 febbraio 2006 ai NN. 1553/1243 di formalità mediante il quale la Sig.ra ***OMISSIS*** ha acquistato da

OMISSIS l'alloggio (FG.27 m.91 sub.160) e la cantina (FG.27 m.91 sub.64). La rimessa (FG.27 m.91 sub.223) è pervenuta alla signora ***OMISSIS*** con rogito Maccagno Giovanni il 29 gennaio 2006, Repertorio 108057/32629, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MONDOVI' - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 16 febbraio 2006 ai NN. 1552/1242

In precedenza, al signor ***OMISSIS***, quanto alienato, era pervenuto con Atto di compravendita rogato dal Notaio Catalano Maddalena il 26 febbraio 2000, Repertorio 38850, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MONDOVI' - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 6 marzo 2000 ai NN. 1441/1152 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato da ***OMISSIS***

In precedenza, alla ***OMISSIS***, era pervenuto con Atto di compravendita rogato dal Notaio Motta Enzo il 07 giugno 1999, Repertorio 59543/21442, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MONDOVI' - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 23 agosto 1999 ai NN. 5634/4470 di formalità mediante il quale la Società ha mutato la ragione sociale da "****OMISSIS*** a ***OMISSIS***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 09/06/2025, in merito alle uii oggetto della presente procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si segnala innanzitutto che in relazione all'Atto di provenienza (Rogito di compravendita Notaio Maccagno Giovanni il 21 maggio 2008, Repertorio 58/44, trascritto presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 30/05/2008 Reg. gen. 4565 - Reg. part.3382 con cui ***OMISSIS*** ha acquistato i beni oggetto di perizia dalla Sig.ra ***OMISSIS*** risultano le seguenti annotazioni:

-Annotazione registro particolare n. 797, registro generale 6502 del 05/08/2008 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

Con tale documento venne stata richiesta l'annotazione della domanda giudiziale proposta dalla CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO S.P.A. con atto di citazione avanti al TRIBUNALE DI SALUZZO trascritto il 25.07.2008 ai nn. 6162 r.g. e 4587 r.p. per la dichiarazione di inefficacia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c. dell'ATTO NOTARILE del 21.05.2008 al n. 58/44 ROGITO GIOVANNI MACCAGNO NOTAIO IN MILANO, trascritto alla conservatoria rr.ii. di Mondovì in data 30.05.2008 ai nn. 4565 r.g. e 3382 r.p.;

-Annotazione registro particolare n. 637, registro generale 5393 del 13/07/2018 - INEFFICACIA TOTALE

Con tale documento venne annotato che la corte d'appello di Torino, sezione 1 civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da cassa di risparmio di Saluzzo spa, in persona del legale rappresentante, avverso la sentenza del tribunale di Cuneo in data 25/02/2015, nei confronti di ***OMISSIS***, appellanti incidentali, ogni contraria istanza disattesa, in riforma della sentenza del Tribunale di Cuneo, dichiarava tenuti e conseguentemente condanna ***OMISSIS***, in solido tra loro, alla cassa di risparmio di Saluzzo spa, in persona del legale rappresentante, la somma di euro 1.057.460,86, oltre interessi nella misura legale dalla messa in mora al saldo; si annotava inoltre che doveva essere accolta anche l'azione revocatoria ordinaria proposta dalla cassa di risparmio di Saluzzo spa per la declaratoria di in efficacia degli atti di compravendita intervenuti tra gli appellati e ***OMISSIS*** il 21/05/2008 (parte esecutata della presente); si dichiaravano pertanto inefficaci ex art. 2901 c.c., nei confronti della cassa di risparmio di Saluzzo spa in persona del legale rappresentante, i seguenti contratti di compravendita immobiliare: contratto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Maccagno Giovanni di Milano, rep. n.58, racc. n.44,

ASTE intervenu
GIUDIZIARIE r.g. 4565
condanna

conservatoria di Mondo
proposto era stato in
di risparmio di Salu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Quota: 17
Importo:
A Favore:
Contro **

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE
Trascrizioni®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Reg. gen.
Quota: 1/
A Favore:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 8 di 14



21.05.2008 al n. 58/44 ROGITO GIOVANNI MACCAGNO NOTAIO IN MILANO, trascritto alla conservatoria rr.ii. di Mondovì in data 30.05.2008 ai nn. 4565 r.g. e 3382 r.p.;

- **Trascrizione contro** derivante da Ordinanza di sequestro cautelativo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 24/02/2011
Reg. gen. 1446 - Reg. part.1129
Quota: 1/1
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 25/09/2024
Reg. gen. 6872 - Reg. part.5720
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Si segnala infine che dalle verifiche effettuate emergeva che l'immobile è risultato essere sotto sequestro in ragione del Decreto di sequestro preventivo n. 1627/08 R.G.N.R. - 2362/08 R.G. GIP datato 27.11.2008 formulato dal Giudice per le Indagini Preliminari presso il Tribunale Civile e Penale di Saluzzo (CN) - Dott. Alberto BOETTI (ufficio giudiziario soppresso e attualmente sostituito nelle competenze dal Tribunale Civile e Penale di Cuneo); Che la Guardia di Finanza comunicava inoltre che in data 18.06.2011, in esecuzione di un Decreto di restituzione emesso dal Presidente del Tribunale di Saluzzo (CN) - Dott. PASI, aveva provveduto alla riconsegna di alcuni beni mobili personali di proprietà della Sig.ra ***OMISSIS***, che all'epoca erano ancora custoditi presso l'immobile in argomento e che agli atti risulta ancora sottoposto al vincolo del sequestro penale. Comunicava altresì che "non si hanno informazioni in merito ad un eventuale dissequestro disposto dall'Autorità Giudiziaria inquirente ed operato da altra Forza di polizia. Informazioni in merito potranno, eventualmente, essere richieste al Tribunale di Cuneo o alla Procura della Repubblica di Cuneo che negli anni trascorsi hanno assorbito, rispettivamente, il soppresso Tribunale di Saluzzo (CN) e la soppressa Procura della Repubblica di Saluzzo (CN) con particolare riguardo alla definizione del Procedimento penale n. 1627/08 RG.". Alla data dei presenti accertamenti tale procedimento non risulta essere stato trascritto.

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di appartamento facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Betulla 3" e pertanto risultano compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto come ai sensi di legge,

Il regolamento di condominio trovasi allegato al Rogito Notaio Oliva del 21.01.1983, trascritto presso RR.II. di Mondovì il 15.02.1983 ai numeri 878/1013

- *Importo medio annuo delle spese condominiali:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 2.009,55 annui.(PREVENTIVO GESTIONE 2025);

-Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risulta situazione debitoria in capo al Signor ***OMISSIS***, rendiconto gestione 2024/2025 pari a € 5.056,62, rendiconto gestione 2023/2024 pari a € 2.399,77.

Si segnala che la situazione debitoria antecedente il biennio è pari a € 19.786,09;

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risultano spese straordinarie deliberate e nello specifico SPESA STRAORDINARIA FRONTALINI, TERRAZZI LOTTO 3 € 1.066,84 (VERBALE DEL 09/11/2024 IN ALLEGATO) e SPESE STRAORDINARIA PER BALCONI E FACCIATE DEL LOTTO 3 € 1.352,54 (VERBALE DEL 13.08.2025 IN ALLEGATO) e SPESA STRAORDINARIA PER CENTRALE TERMICA + BALCONI E FACCIATE € 711,51

-Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art 173 bis n. 9 disp att cpc:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore si segnalano cause in corso e procedimenti giudiziari nei confronti del condominio e/o terzi, e/o relativi al bene pignorato ai sensi dell'art.173 bis n. 9 disp att cpc.

Millesimi di proprietà generali pari a 10,11 (appartamento F90).

Millesimi di proprietà generali pari a 0,20 (cantina C20).

Millesimi di proprietà generali pari a 0,69 (posto auto 7).

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "R3 - a destinazione d'uso residenziale" aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità oggetto di pignoramento risultano essere parte di stabile condominiale denominato "Betulle 3" edificato con la Licenza di costruzione edile 994/76 del 05/11/1976 con lavori iniziati in data 14/01/1977 e terminati in data 23/01/1983.

Successivamente a seguito di istanza per variante in corso d'opera del 08/05/1979 è stata rilasciata l'autorizzazione prot. 1413 per varianti in corso d'opera.

Successivamente a seguito di istanza per variante in corso d'opera del 13/05/1980 è stata rilasciata l'autorizzazione prot. 1699 per varianti in corso d'opera.

Successivamente a seguito di istanza per variante in corso d'opera del 28/03/1981 è stata rilasciata l'autorizzazione prot. 1034 per varianti in corso d'opera.

Risultano poi essere stati rilasciati i seguenti ulteriori titoli edilizi:

- Concessione edilizia 374 del 23/12/1982 per costruzione locale ski - box interrato;
- Concessione edilizia 380 del 20/12/1982 per formazione di cantine
- Autorizzazione edilizia pratica 273 del 20/01/1983 per varianti in corso d'opera al piano quota B fianco di levante e zona parcheggio (rispetto alla licenza originaria 994/76);

Risulta essere state rilasciate:

- l'autorizzazione di abitabilità generale n.358 del 24/01/1983, visto il verbale di ispezione tecnica del 24/01/1983;
- l'autorizzazione di abitabilità n.359 del 26/01/1983, visto il verbale di ispezione tecnica del 25/01/1983, del piano seminterrato adibito a SKI BOX;
- l'autorizzazione di abitabilità n.360 del 26/01/1983, visto il verbale di ispezione tecnica del 25/01/1983, dei locali cantine e locale ENEL;

Successivamente risulta essere stata presentata istanza di Condonò edilizio Prot. 3004 del 25/09/1986 per il quale il comune ha rilasciato dichiarazione di Nulla osta in data 14/11/1991. Tuttavia, dall'esame della pratica fisica in archivio non sono emersi elaborati e pertanto tale condono risulta incompleto.

Risulta infine essere stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria 1350 del 09/05/2024, che tra le premesse cita la richiesta di condono edilizio mai concluso, per "sanatoria delle opere in difformità limitatamente alle parti comuni condominiali" e la SCIA per installazione di nuova canna fumaria Prot. 5495 del 15/10/2024.

Dal raffronto tra lo stato rilevato e le tavole grafiche allegate ai vari titoli edilizi rilasciati sono emerse delle lievi difformità ossia opere interne ed errata rappresentazione grafica. Tali irregolarità, come da colloqui col Tecnico comunale preposto, risultano essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di Sanatoria (CILA tardiva).

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o Architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 2.500,00.

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.27 m.91 sub.303 n.20251076350049 con scadenza al 01.10.2035)

VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima del valore di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia e conseguente mente la scelta della metodologia di stima da applicare.

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

Data la tipologia del presente compendio lo scrivente ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Nel presente caso si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello più probabile prendendo a riferimento quotazione minime e massime a metro quadro delle compravendite di immobili effettuati in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengono alla medesima categoria di destinazione d'uso.

La superficie commerciale, calcolata risulta essere pari a 53,76 mq.

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona. In relazione a questi ultimi è stata applicata una

percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita. La ricerca di comparabili e valori immobiliari medi della zona ha prodotto quanto segue:

Dato/comparabile	valore richiesta	Valore reale (o valore deprezzato in relazione dalla media statistica tra richiesta e realizzo)	mq.	€/mq
Comparabile 1 - Via Ceresole (venduto)		23.000,00 €	30	779,66 €
Comparabile 2 - Via Ceresole (venduto)		27.500,00 €	29	948,28 €
Comparabile 3 - Via Ceresole (venduto)		25.000,00 €	30	838,93 €
Comparabile 4 - Via Ceresole (venduto)		31.000,00 €	32	968,75 €
Comparabile 5 - Via Ceresole (venduto)		22.000,00 €	31	709,68 €

Analizzati i dati sopra riportati, effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad Euro 900,00.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura si è optato per una stima parametrica; le linee guida utilizzate dallo scrivente si rifanno alla pratica professionale ed alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate - MI ed a testi tecnici di estimo immobiliare (es. "Manuale di Estimo" di Simonotti).

Nel presente caso lo scrivente ha ritenuto di utilizzare come parametri lo stato d'uso ed il coefficiente di altezza piano. La scala parametrica adottata per lo stato d'uso è la seguente:

Stato d'uso - Ottimo 1,05
 Stato d'uso - Buono (base) 1
 Stato d'uso - Normale 0,97
 Stato d'uso - Mediocre 0,92
 Stato d'uso - Scarso 0,87
 Stato d'uso - Degradato 0,8

Valori inferiori per immobili fatiscenti, necessità di ristrutturazione totale ecc...

Note:

Il valore di riferimento base è "Buono" = 1,00.

Il coefficiente si applica al valore unitario di mercato o al valore comparabile (€/mq).

In presenza di condizioni particolarmente degradate (immobile fatiscente, necessità di ristrutturazione totale), si può arrivare anche a 0,80 o meno.

In caso contrario, immobili particolarmente curati, recenti o con materiali di pregio (in contesti coerenti), possono superare 1,05 (es. 1,10), ma con cautela.

La scala parametrica adottata per l'altezza di piano è la seguente:

Piano - Interrato / Seminterrato (con ascensore) 0,75
 Piano - Terra / Rialzato (con ascensore) 0,9
 Piano - 1° piano (con ascensore) 0,95
 Piano - 2°-3° piano (con ascensore) 1,02
 Piano - 4°-5° piano (con ascensore) 1,07
 Piano - 6°-7° piano (con ascensore) 1,09
 Piano - Ultimo piano (con ascensore) 1,1

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	900,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso	0,92
Coeff. Piano - P6 (con ascensore)	1,09
Calcolo valore a mq.	853,46 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	53,76
Valore	45.885,48 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	2.500,00 €
Spese condominiali insolute	9.465,00 €
TOTALE	33.920,48 €

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1	1/1	€. 34.000,00

Il presente lotto 1 - unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 34.000,00 (dicasi Trentaquattromila/00)

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

ALLEGATI:

- 1 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- 2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A
- 3 ELABORATI GRAFICI

4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5 TITOLO DI PROVENIENZA(NOTA)

6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7 DOCUMENTAZIONE COMUNALE

8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

10 CONTRATTO DI LOCAZIONE(ESITO NEGATIVO)

11 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

12 CERTIFICATO MORTE

13 ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE

Villanova Mondovì, li 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Conti Mauro