

TRIBUNALE DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom.Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 15/11/2025 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Mondovì n.107/E - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 124/2025 in data 15/11/2025 con accettazione dell'incarico in data 17/11/2025;
- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Mombasiglio, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni, ecc.);
- 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 19/12/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- 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 il mandato prevedeva che il perito "proceda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- che tuttavia, al fine di meglio adempiere al mandato del G.E. e come da prassi, nonostante quanto riportato nel mandato, ogni qualvolta all'interno di una procedura esecutiva vi sia la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale lo stesso perito è chiamato a darne comunicazione al Giudice procedendo alla presentazione di precisa istanza autorizzativa;
- che il CTU ha presentato istanza di proroga al fine di poter adempiere alla variazione catastale e agli adempimenti urbanistici necessari;
- che il GE ha concesso la proroga in data 28.01.2026, con fissazione della nuova udienza in data 22.04.2026 alle h.10.00;



- Che lo scrivente ha provveduto alla redazione di quanto sopra, Variazione catastale DocFa prot. CN0048613 del 02.03.2026, 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 Appartamento a piano terreno facente parte di fabbricato abitativo libero su 4 lati e n.1, appezzamento di terreno pertinenziale esclusivo, il tutto in unico corpo in Mombasiglio (CN) adiacente il fabbricato principale;

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 Appartamento a piano terreno facente parte di fabbricato abitativo libero su 4 lati e n.1, appezzamento di terreno pertinenziale esclusivo, il tutto in unico corpo in Mombasiglio (CN) - Via Provinciale Mongia n.22;

LOTTO 1

- **Lotto 1** - Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento a piano terreno facente parte di fabbricato abitativo libero su 4 lati e n.1, appezzamento di terreno pertinenziale esclusivo, il tutto in unico corpo in Mombasiglio (CN) - Via Provinciale Mongia n.22;

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***



- ***OMISSIS***

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : altra UIU mappale 74, altra UIU mappale 75, altra UIU mappale 187, altra UIU mappale 169, altra UIU mappale 250, altra UIU mappale 249, altra UIU mappale 248.

Il terreno è posto alle coerenze: altra UIU mappale 73, altra UIU mappale 244, altra UIU mappale 249.

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 ragguglio 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%;



ABITAZIONE

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione	PT	134,28	1,00	134,28
Cantina	PT	13,01	0,20	2,60
Locale tecnico	PT	1,57	0,15	0,24
Portico (accessorio)	PT	24,72	0,20	4,94
Cortile fino 25mq	PT	25,00	0,10	2,50
Cortile eccedente i 25mq	PT	214,83	0,02	4,30
Totale superficie commerciale mq.				148,86

TERRENO

FG.15 Mappale 250 di superficie pari a 306,00 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	73	12		A2	2	6,5 vani	147mq	369,27€	T		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	Piano	Graffato	
	15	250			Seminativo	2	00.03.06		1,11€			

Corrispondenza catastale

L' unità immobiliare a CF oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto, a seguito di Variazione catastale DocFa prot. CN0048613 del 02.03.2026, espletata nell'ambito della presente procedura.

Intestazione catastale

- ***OMISSIS***

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento a piano terreno facente parte di fabbricato abitativo libero su 4 lati e n.1, appezzamento di terreno pertinenziale esclusivo, il tutto in unico corpo in Mombasiglio (CN) adiacente il fabbricato principale;



L'unità abitativa è ubicata al di fuori del centro del Comune di Mombasiglio, in un contesto comunque urbanizzato. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti indicativamente agli anni '60 (circa 1960), epoca di realizzazione dell'edificio. Lo stato di conservazione dell'unità risulta buono, anche in considerazione dei recenti interventi effettuati mediante agevolazione "Superbonus".

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra; tuttavia, l'unità oggetto della presente esecuzione è limitata al solo piano terreno. L'accesso avviene dalla Strada Provinciale Mongia, tramite porta d'ingresso posta sul lato del fabbricato, in prossimità del porticato, oppure attraverso un cancelletto che conduce alla corte esclusiva.

Al piano terreno si accede direttamente a un ingresso che introduce nella zona giorno, composta da soggiorno e cucina, con affaccio diretto sulla corte esclusiva. Dalla zona giorno si accede a un locale disimpegno che conduce al bagno; inoltre, sempre dal soggiorno, è possibile raggiungere due camere da letto. Proseguendo verso la zona notte, mediante un ulteriore disimpegno, si accede a un secondo bagno posto sulla destra e a una terza camera situata sulla sinistra.

All'esterno dell'abitazione è presente un porticato, all'interno del quale è stato ricavato un locale tecnico che ospita una pompa di calore, nonché una caldaia a condensazione con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria. Dalla corte esclusiva è inoltre possibile accedere a un locale ad uso cantina.

Si segnala la presenza, nella corte, di una piscina fuori terra con struttura in legno, realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie; la stessa risulta presumibilmente insistente, almeno in parte, anche sul mappale 250 (oggetto di esecuzione).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico, impianto fotovoltaico sulla copertura, oltre a sistema di smaltimento mediante fossa a settica. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia a condensazione alimentata a metano, installata nel 2022, con accumulo per acqua calda sanitaria e integrazione mediante pompa di calore. All'interno dell'alloggio sono presenti radiatori dotati di valvole termostatiche.

Gli infissi sono in PVC e sono stati sostituiti nel 2022 nell'ambito degli interventi di riqualificazione energetica; nello stesso periodo è stato realizzato anche il cappotto termico esterno, esteso all'intero edificio, compreso il piano primo.

Si evidenzia che gli impianti tecnologici risultano presumibilmente privi delle dichiarazioni di conformità, in quanto non fornite dalla parte esecutata. Il sottoscritto è tuttavia in possesso dei documenti di trasporto relativi al materiale idraulico utilizzato negli interventi Superbonus. Non risultano inoltre disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura nel 2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì (CN) non è stato trovato alcun tipo di contratto di locazione/comodato d'uso gratuito, si allega pertanto la ricevuta di esito negativo. L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS il 5 luglio 2010, Repertorio 10179/4724, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il

23 luglio 2010 ai NN.4578/5990 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato da ***OMISSIS***

In precedenza, ai signori ***OMISSIS*** quanto alienato, era pervenuto con atto Notaio ***OMISSIS*** il 16 luglio 1967, Repertorio 1561, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 23 agosto 1967 al NN.3415 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 19/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 14/06/2011
Reg. gen. 4822 - Reg. part.639
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.
-Annotazione n.119 del 29/02/2012(QUIETANZA e CONFERMA)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 03/01/2018
Reg. gen. 85 - Reg. part.10
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 24/10/2025
Reg. gen. 7827 - Reg. part. 6543
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "AMBITO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ FONDIARIA - CE5 (Art. 16 delle N.T.A.)", anche il terreno al FG.15 m.250 è ricompreso in Area "AMBITO EDIFICATO A BASSA DENSITÀ FONDIARIA - CE5 (Art. 16 delle N.T.A.)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito a tale immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.104 del 05/06/1975 per ampliamento casa civile abitazione non di lusso
- Concessione edilizia in sanatoria del 30/05/1992 per costruzione casa di abitazione civile difforme dal progetto
- Permesso di costruire n. 4 del 29/06/2010, prot. n.1981 per ristrutturazione edilizia con aumento unità immobiliari
- Scia in variante prot. n. 4166 del 2011 in variante al precedente con modifiche alle bucatre
- Certificato di Agibilità n.2 del 28/07/2014
- Scia in sanatoria n.9 del 04/05/2021 per parziale cambio di destinazione d'uso
- Cilas del 17/04/2023

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mombasiglio è emerso che l'attuale configurazione dell'immobile trae origine da un primo intervento di ampliamento e successive modifiche assentite con Licenza edilizia n. 104 del 05/06/1975 e Concessione edilizia in sanatoria del 30/05/1992, le quali costituiscono lo stato legittimo originario del fabbricato.

Successivamente, l'edificio è stato interessato da ulteriori interventi edilizi autorizzati con Permesso di Costruire n. 4 del 29/06/2010, relativo a ristrutturazione edilizia con incremento del numero di unità immobiliari, nonché da SCIA in variante prot. n. 4166/2011, riguardante modifiche alle aperture rispetto al progetto precedentemente assentito. L'immobile è stato inoltre oggetto di SCIA in sanatoria n. 9 del 04/05/2021 per parziale cambio di destinazione d'uso, fino all'ultima pratica edilizia costituita da CILAS Superbonus presentata in data 17/04/2023, assunta quale ultimo titolo abilitativo di riferimento.

Alla data del sopralluogo, lo stato di fatto evidenzia alcune lievi difformità rispetto a quanto autorizzato. In particolare, si rileva una modifica del locale cantina mediante realizzazione di una controparete, che ha comportato la suddivisione di un vano originariamente unitario, nonché modesti scostamenti nel posizionamento dei serramenti esterni, riconducibili alle tolleranze costruttive.

Dalle verifiche urbanistiche preliminari, condotte alla luce delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Comunale, l'intervento risulta, in via preliminare, conforme sia alla disciplina urbanistica attuale sia a quella vigente al momento della realizzazione delle opere, non evidenziandosi superamenti degli indici urbanistici ammessi.

Le difformità riscontrate risultano pertanto sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

I costi per la regolarizzazione, determinati sulla base di una valutazione preliminare, comprendono gli onorari professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia, oltre agli oneri comunali costituiti da diritti di segreteria pari a €150,00 e sanzione amministrativa pari a €1.000,00, per un importo complessivo stimabile in circa €3.500,00.

Le suddette valutazioni hanno carattere meramente indicativo e di massima, essendo basate sulla documentazione disponibile e sulle verifiche effettuate in sede di perizia; eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione competente in fase istruttoria potranno comportare variazioni degli importi sopra indicati.

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha estrapolato dal portale SIPEE della Regione Piemonte il certificato energetico dell'immobile APE (FG.15 m.73 sub.12 n. 20231061680003 con scadenza al 31.03.2033).

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 conseguentemente 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.

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 dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere pari a 148,86mq.

La superficie commerciale del terreno oggetto di esecuzione risulta essere pari a 306,00mq.

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.

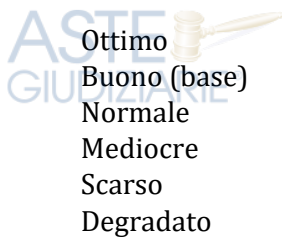
In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

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 850,00.

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).

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso



Ottimo	1,05
Buono (base)	1
Normale	0,97
Mediocre	0,95
Scarso	0,87
Degradato	0,8



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



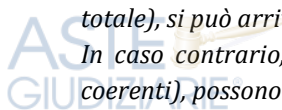
Note:

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.

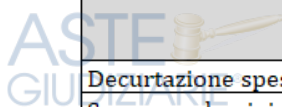


Ubicazione

Ottima (centrale/pregio)	1,1
Buona (centrale)	1,05
Media (base)	1
Mediocre (periferica)	0,95
Scarsa (periferia degr.)	0,9



Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	850,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95	0,95
Ubicazione media	1,00
Calcolo valore a mq.	807,50 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	148,86
Valore	120.204,45 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia	3.500,00 €
Spese condominiali insolute	- €
TOTALE	116.704,45 €



Valorizzazione terreno		Valori / Parametri
Prezzo medio €/G.P.		10.000,00 €
Calcolo valore a G.P.		0,08 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.		306,00
	Valore	800,00 €

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	€ 118.000,00

Il presente Lotto 1 - unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a € 118.000,00 (dicasi centodiciottomila/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
- 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 7 DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- 8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9 CDU
- 10 CONTRATTO DI LOCAZIONE (ESITO NEGATIVO)
- 11 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI
- 12 STATO CIVILE



Villanova Mondovì, li 10/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea

