

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Anconelli Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Precisazioni	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.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.545,00	14

All'udienza del 01/10/2025, il sottoscritto Geom. Anconelli Gabriele, con studio in Via Matteotti, 7 - 12084 - Mondovì (CN), email gabriele@stprogetec.it;info@stprogetec.it, PEC gabriele.anconelli@geopec.it, Tel. 0174 551918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Carassone.

Si tratta di una villetta a schiera suddiviso su tre livelli, piano terra, piano primo e piano interrato. Tale villetta fa parte di un complesso denominato Condominio Serena, composto da 16 villette a schiera.

La villetta si presenta al piano terreno con soggiorno, cucina, bagno, lavanderia/centrale termica e un giardino di pertinenza con porticato.

Si accede al piano superiore con scala interna composto da 3 camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un balcone.

All'ingresso esterno, risulta presente una scala per accedere al piano interrato (oltre alla stessa scala presente all'interno) nella quale si trovano una taverna, due locali di sgombero e un bagno.

I servizi principali e secondari sono presenti nel comune di Mondovì.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61

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.

CONFINI

Il condominio risulta confinante:

Est con particelle 905, 907, 909, 911

Nord con particella 1121

Sud con particella 817

Ovest con particelle 894, 895

La villetta risulta confinante:

Sud con sub. 4

Nord con sub. 6

Est e Ovest con sub 1 (BCNC - strada privata)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,70 m	T - 1
Taverna	39,80 mq	42,00 mq	0,80	33,60 mq	2,40 m	S1
Sgombero	6,70 mq	7,00 mq	0,35	2,45 mq	2,40 m	S1
Locale di deposito	6,44 mq	7,00 mq	0,35	2,45 mq	2,40 m	S1
Terrazza	5,81 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	1
Porticato	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	3,50 m	T
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				211,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1995 al 23/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 893, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano S1 - T - 1
Dal 23/01/2002 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 893, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1 - T - 1
Dal 23/02/2005 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 893, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1 - T - 1
Dal 03/08/2016 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 893, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 185 mq Rendita € 790,18 Piano S1 - T - 1
Dal 22/12/2025 al 29/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 893, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 211 mq Rendita € 118.527,00 Piano S1 - T - 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	893	5		A2	3	9	211 mq	1185,27 €	S1, T, 1	

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

E' stato predisposto dal Geom. Anconelli Gabriele il DocFa di variazione catastale in quanto l'immobile oggetto di perizia risultava con errata rappresentazione grafica. Pertanto è stato predisposto l'aggiornamento. Il materiale catastale allegato (visura, scheda) è ancora antecedente alla variazione.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mondovì il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Mondovì in via R. Bertolino 61 e presso il Comune di Mondovì l'Estratto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è sposato in separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato come appartamento.
Il fabbricato è stato realizzato negli anni '90 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. La villetta risulta in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

La villetta risulta inserita in un complesso denominato Condominio Serena. Non risulta però, come da comunicazione dell'attuale amministratore in carica, nessun regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta oggetto di perizia risulta essere realizzato negli anni '90 così come segue:

- Struttura portante verticale: cemento armato;
- Struttura portane orizzontale: solai in latero-cemento;
- Solai di copertura: latero-cemento con manto in coppi;
- Tamponature esterne: laterizio intonacato;
- Tamponature interne: laterizio intonacato;
- Serramenti esterni: legno e persiane;
- Serramenti interni: legno;
- Pavimentazione abitazione: piano terra piastrelle in gres, piano primo parquet;
- Pavimentazione bagno: piastrelle in gres;
- Impianto di riscaldamento: caldaia a condensazione e termosifoni e stufa a legna;

Impianto elettrico composto da contatore, prese, interruttori, punti luce, citofono.
Impianto idrico sanitario composto da wc, doccia e vasca, lavandino e bidet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

L'unità immobiliare è nella disponibilità dell'esecutato. Dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non paiono esservi contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1995 al 03/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	28/06/1995	24351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	04/07/1995	1836	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Mondovì il 29/09/2006

Reg. gen. 8683 - Reg. part. 1350

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 850.000,00

Spese: € 350.000,00

Rogante: Notaio Germano Birone

Data: 28/09/2006

N° repertorio: 41413

N° raccolta: 32148

Note: Ipoteca annotata di rinegoziazione in data 25/03/2010 ai nn. 2555 reg. gen. e 257 reg. part. portante proroga della durata del mutuo dal primo ottobre 2021 al primo agosto 2029 e conseguente riformulazione del piano di ammortamento;

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mondovì il 16/12/2010

Reg. gen. 9803 - Reg. part. 1414

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Rogante: Notaio Germano Birone

Data: 14/12/2010

N° repertorio: 45884

N° raccolta: 35996

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Mondovì il 08/03/2023

Reg. gen. 1838 - Reg. part. 1519

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Mondovì il 29/07/2025

Reg. gen. 5750 - Reg. part. 4803

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'onore di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona BR.II - Zona residenziale consolidata di impianto unitario - insediamenti di edilizia pubblica.

Vincolo geomorfologico di classe 1 - Aree a pericolosità minima o nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione risale intorno agli anni 1990. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- 04/02/1993 concessione edilizia n. 17-7/S per costruzione fabbricato;
- 11/05/1995 concessione n. 61 per variante in corso d'opera costruzione 16 alloggi;
- 30/06/2010 protocollo 14290 Comunicazione inizio attività edilizia per interventi manutenzione straordinaria;
- 03/07/2010 protocollo 14601 DIA per lavori di risanamento conservativo al piano interrato e all'esterno dell'immobile;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal punto di vista urbanistico si riscontrano le seguenti difformità:

Piano Interrato:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Realizzazione di un bagno, tramezzature interne, alcuni scalini non realizzati, finestre non presenti a progetto.

Non sanabile: Trasformazione di locale cantina in taverna

Piano Terra:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Non realizzazione del pergolato, Realizzazione di muretto esterno di pertinenza, trasformazione di locale da deposito a CT e lavanderia, realizzazione di porta interna.

Non sanabile: Trasformazione di locale lavanderia in bagno in quanto direttamente prospiciente un locale principale.

Piano Primo:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Due soluzioni: ridurre la superficie calpestabile o trasformazione della camera L3 in locale accessorio. Ad oggi mancante della superficie minima finestrata (1/8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 916,04

Dalla documentazione fornita dall'amministratore si può stimare un importo annuo di circa €500,00; Risulta che la parte eseguita a consuntivo 2024 risulta avere un saldo positivo di gestione di € 265,20. A preventivo di gestione 2025 pertanto risulta che deve versare la somma di € 242,62. Come asserito dall'amministratore non ci sono spese straordinarie deliberate alla data della presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Carassone. Si tratta di una villetta a schiera suddivisa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano interrato. Tale villetta fa parte di un complesso denominato Condominio Serena, composto da 16 villette a schiera. La villetta si presenta al piano terreno con soggiorno, cucina, bagno, lavanderia/centrale termica e un giardino di pertinenza con porticato. Si accede al piano superiore con scala interna composto da 3 camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un balcone. All'ingresso esterno, risulta presente una scala per accedere al piano interrato (oltre alla stessa scala presente all'interno) nella quale si trovano una taverna, due locali di sgombero e un bagno. I servizi principali e secondari sono presenti nel comune di Mondovì.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 893, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.545,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

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

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con

altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 950,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale dell'appartamento (211,10 mq * € 950,00 = €200.545,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61	211,10 mq	950,00 €/mq	€ 200.545,00	100,00%	€ 200.545,00
				Valore di stima:	€ 200.545,00

Valore di stima: € 200.545,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - pratiche edilizie	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 195.545,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal punto di vista urbanistico si riscontrano le seguenti difformità:

Piano Interrato:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Realizzazione di un bagno, tramezzature interne, alcuni scalini non realizzati, finestre non presenti a progetto.

Non sanabile: Trasformazione di locale cantina in taverna

Piano Terra:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Non realizzazione del pergolato, Realizzazione di muretto esterno di pertinenza, trasformazione di locale da deposito a CT e lavanderia, realizzazione di porta interna.

Non sanabile: Trasformazione di locale lavanderia in bagno in quanto direttamente prospiciente un locale principale.

Piano Primo:

Sanabili con pratica Cila o Scia in sanatoria: Due soluzioni: ridurre la superficie calpestabile o trasformazione

della camera L3 in locale accessorio. Ad oggi mancante della superficie minima finestrata (1/8).

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 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Anconelli Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 22/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto d'affitto (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/12/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Carassone. Si tratta di una villetta a schiera suddivisa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano interrato. Tale villetta fa parte di un complesso denominato Condominio Serena, composto da 16 villette a schiera. La villetta si presenta al piano terreno con soggiorno, cucina, bagno, lavanderia/centrale termica e un giardino di pertinenza con porticato. Si accede al piano superiore con scala interna composto da 3 camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un balcone. All'ingresso esterno, risulta presente una scala per accedere al piano interrato (oltre alla stessa scala presente all'interno) nella quale si trovano una taverna, due locali di sgombero e un bagno. I servizi principali e secondari sono presenti nel comune di Mondovì.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 893, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Mondovì in zona BR.II - Zona residenziale consolidata di impianto unitario - insediamenti di edilizia pubblica.

Vincolo geomorfologico di classe 1 - Aree a pericolosità minima o nulla

Prezzo base d'asta: € 195.545,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.545,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via R. Bertolino 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 893, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	211,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato come appartamento. Il fabbricato è stato realizzato negli anni '90 e non vi sono stati interventi di ristrutturazione totale. La villetta risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Mondovì, nel rione Carassone. Si tratta di una villetta a schiera suddivisa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano interrato. Tale villetta fa parte di un complesso denominato Condominio Serena, composto da 16 villette a schiera. La villetta si presenta al piano terreno con soggiorno, cucina, bagno, lavanderia/centrale termica e un giardino di pertinenza con porticato. Si accede al piano superiore con scala interna composto da 3 camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo e un balcone. All'ingresso esterno, risulta presente una scala per accedere al piano interrato (oltre alla stessa scala presente all'interno) nella quale si trovano una taverna, due locali di sgombero e un bagno. I servizi principali e secondari sono presenti nel comune di Mondovì.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		