

Esecuzione Forzata

promossa da

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 4/2026

Giudice Dr. Roberta BONAUDI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Carlo Aprile
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. A1463
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 131
iscritto nel Registro dei Valutatori Immobiliari CEPAS al N. B01-451
C.F. PRLCRL76H09H727T- P. Iva 03582310045*

con Studio in Saluzzo (CN) Corso Mazzini n. 34

Telefono: 0175277984

Cellulare: 3491642966

Fax: 0175232014

E-mail: ing.carloaprile@gmail.com

P.E.C.: carlo.aprile@ingpec.eu



**Beni in Mondovì (CN), Via Pietro Nallino n. 8
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento residenziale e relative pertinenze, il tutto sito nel Comune di Mondovì (CN) in Via Pietro Nallino n. 8.

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Mondovì, all'interno di un fabbricato condominiale avente cinque piani fuori terra. L'accesso all'immobile condominiale risulta essere comune a tutte le unità immobiliari su Via Pietro Nallino n. 8.

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano quarto (attico) che si presenta con: ampia zona giorno, suddivisa in area living e area cucina con angolo cottura, n. 3 camere, n. 3 bagni e accessori (cabina armadio, disimpegni, ampio terrazzo e balcone). Completano la proprietà un locale cantina e n. 2 autorimesse, ubicate al piano terreno dello stabile.

Le condizioni del fabbricato in generale risultano essere sufficienti. Mentre l'unità abitativa si trova in buone condizioni, in quanto ha subito un recente intervento di ristrutturazione.

CLASSE ENERGETICA: E ($EP_{gl,nren} = 187,1 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$)

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze ed i locali accessori, di circa mq **133,00**.

Presso il Catasto fabbricati, intestati a **XXXXXXXXXXXX**, risulta:

- **Foglio 98, particella 786, subalterno 31**, piano 4, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, superficie catastale 174 mq rendita catastale Euro 697,22;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 32**, piano T, categoria C/2, classe 3, 6 mq, superficie catastale 9 mq rendita catastale Euro 10,23;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 5**, piano T, categoria C/6, classe 5, 12 mq, superficie catastale 13 mq rendita catastale Euro 83,67;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 20**, piano T, categoria C/6, classe 5, 11 mq, superficie catastale 13 mq rendita catastale Euro 76,69.

Quanto sopra forma corpo coerente con:

- **Foglio 98, particella 786, subalterno 31**: vuoto su Via Pietro Nallino, vano scala comune, vuoto su cortile comune su n. 3 lati ed altra proprietà;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 32**: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e cortile comune su n. 2 lati;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 5**: vuoto su Via Pietro Nallino e altra proprietà su n. 3 lati;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 20**: vuoto su Via Pietro Nallino, altra proprietà e corridoio comune su n. 2 lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'edificio si trova nella zona semicentrale del Comune di Mondovì. Si accede all'immobile dal vano scala condominiale accessibile dal civico 8 di Via Pietro Nallino.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area circostante è a carattere principalmente residenziale e commerciale. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Cuneo e Ceva.



Collegamenti pubblici:

Per i collegamenti ai mezzi pubblici è presente la stazione ferroviaria e l'autostazione bus, entrambe distanti circa 2 km dall'edificio oggetto di valutazione. Risulta comunque piuttosto semplice l'eventuale spostamento a piedi o con mezzi propri

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero da persone e cose.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIANFEI E ROCCA DE' BALDI SOC. COOP., contro XXXXXXXXXXXX, a firma del Notaio BIRONE Germano, sede Mondovì (CN), in data 26/09/2018 Repertorio n. 51209/40679. Mutuo fondiario di € 140.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su intera proprietà immobiliare in Mondovì (CN), alla Via Pietro Nallino n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 98 particella 786 subb. 19-5, natura A3, di 4 vani, e C/6, di 12 mq.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIANFEI E ROCCA DE' BALDI SOC. COOP., contro XXXXXXXXXXXX, a firma del Notaio ORSI Carla, sede Mondovì (CN), in data 11/03/2021 Repertorio n. 11726/6163. Mutuo fondiario di € 140.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su intera proprietà immobiliare in Mondovì (CN), alla Via Pietro Nallino n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 98 particella 786 subb. 21-20, natura A3, di 4,5 vani, e C/6, di 11 mq.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Verbale di pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX a firma dell'UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP del TRIBUNALE DI CUNEO, in data 07/01/2026 Repertorio n. 2, trascritto in data 21/01/2026 ai numeri 279/242.

Tali formalità gravano esclusivamente sui beni pignorati.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Osservazioni: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata durante il sopralluogo e la documentazione tecnica allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Mondovì, è emerso che l'unità immobiliare sia stata realizzata in maniera difforme da quanto esposto nell'elaborato grafico allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA n. 19012/2021 del 11/06/2021.

L'intervento ha comportato (si veda la tavola illustrativa redatta dallo scrivente):

- l'accorpamento del pianerottolo dell'ultimo piano con gli alloggi di proprietà, dove sono state eseguite contestuali modifiche all'impianto ascensore, la cui fermata all'ultimo piano risulta ad uso esclusivo della proprietà;
- la realizzazione della veranda presente sul balcone del prospetto sud;
- la creazione di una camera aggiuntiva nella zona nord-ovest dell'appartamento;
- l'ampliamento del locale verandato presente sul terrazzo della zona nord-est dell'appartamento.

Per la regolarizzazione dello stato di fatto risulta necessario procedere con la probabile presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, subordinata al pagamento di oblazione ed a spese tecniche.

Stima della probabile Sanzione, ai sensi della D.G.C. n. 30 del 15/02/2025 "Procedure per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni ai sensi del comma 5 lett. b) e del comma 5-bis dell'art. 36-bis del d.p.r. 380/2001":

$$\text{Importo sanzione} = \frac{(\text{Doppio Aumento Valore} - 7.000) \times (5.164 - 516)}{(70.000 - 7.000)} + 516$$

1.712,79 € (Sanzioni)

Importo delle spese tecniche:

3.000,00 € (2.364,44 € + CNPAIA 4% + IVA 22%)

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata durante il sopralluogo e le planimetrie catastali sono emerse alcune difformità:

- l'accorpamento del pianerottolo dell'ultimo piano con gli alloggi di proprietà, dove sono state eseguite contestuali modifiche all'impianto ascensore, la cui fermata all'ultimo piano risulta ad uso esclusivo della proprietà;
- la realizzazione della veranda presente sul balcone del prospetto sud;
- la creazione di una camera aggiuntiva nella zona nord-ovest dell'appartamento;
- l'ampliamento del locale verandato presente sul terrazzo della zona nord-est dell'appartamento.

Importo dei diritti catastali:

70,00 € (70,00 € x n. 1 scheda)

Importo delle spese tecniche:

700,00 € (551,70 € + CNPAIA 4% + IVA 22%).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (acqua, scale, ascensore, ecc.): **€ 3.500,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.486,66

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Foglio 98, particella 786, subalterni 5-19-20:

XXXXXXXXXXXX proprietario dal 26/09/2018 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio BIRONE Germano, sede Mondovì (CN), Repertorio n. 51208/40678, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì (CN) in data 28/09/2018 ai nn. 7078 registro generale e 5532 registro particolare.

Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX proprietari dal 02/04/1981 al 26/09/2018 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio BIRONE Germano, sede Mondovì (CN), Repertorio n. 51208/40678, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì (CN) in data 28/09/2018 ai nn. 7078 registro generale e 5532 registro particolare.
- XXXXXXXXXXXX proprietario in precedenza al 02/04/1981.

Foglio 98, particella 786, subalterni 21:

XXXXXXXXXXXX proprietario dal 11/03/2021 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio ORSI Carla, sede Mondovì (CN), Repertorio n. 11725/6162, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì (CN) in data 09/04/2021 ai nn. 2749 registro generale e 2232 registro particolare.

Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXX proprietario in precedenza al 15/06/1981.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mondovì risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Dichiarazione di Inizio Attività DIA n. 11344/2001 del 12/06/2001**
Presentata da XXXXXXXXXXXX, in qualità di Amministratore del "Condominio Via Nallino n. 8", p.iva XXXXXXXXXXXX, per la "costruzione di nuovo vano ascensore";
- **Dichiarazione di Inizio Attività DIA n. 9512/2005 del 06/05/2005**
Presentata da XXXXXXXXXXXX, in qualità di Amministratore del "Condominio Via Nallino n. 8", p.iva 93003430043, per "rifacimento tetto e sistemazione facciate";
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA n. 34242/2018 del 30/10/2018**
Presentata da XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile ad uso abitativo, c.f. XXXXXXXXXXXX, per "opere interne di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, diversa distribuzione delle tramezzature interne e adeguamento impianti";
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA n. 19012/2021 del 11/06/2021**
Presentata da XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile ad uso abitativo, c.f. XXXXXXXXXXXX, per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, diversa disposizione delle tramezzature interne, modifica della forometria e fusione in unica unità abitativa".



Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento residenziale e relative pertinenze, il tutto sito nel Comune di Mondovì (CN) in Via Pietro Nallino n. 8.

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità del centro cittadino del Comune di Mondovì, all'interno di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano quarto (attico) e si presenta suddiviso in: ampia zona giorno, suddivisa in area living e area cucina con angolo cottura, n. 3 camere, n. 3 bagni e accessori (cabina armadio, disimpegni, ampio terrazzo e balcone). Completano la proprietà un locale cantina e n. 2 autorimesse, ubicate al piano terreno dello stabile.

Le condizioni del fabbricato risultano essere buone. L'abitazione ha subito una recente ristrutturazione.

I locali abitativi sviluppano una superficie interna lorda reale complessiva, escluse le pertinenze ed i locali accessori, di circa mq **133,00**.

Presso il Catasto fabbricati, intestati a XXXXXXXXXXXX, risulta:

- **Foglio 98, particella 786, subalterno 31**, piano 4, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, superficie catastale 174 mq rendita catastale Euro 697,22;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 32**, piano T, categoria C/2, classe 3, 6 mq, superficie catastale 9 mq rendita catastale Euro 10,23;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 5**, piano T, categoria C/6, classe 5, 12 mq, superficie catastale 13 mq rendita catastale Euro 83,67;
- **Foglio 98, particella 786, subalterno 20**, piano T, categoria C/6, classe 5, 11 mq, superficie catastale 13 mq rendita catastale Euro 76,69.

Destinazione urbanistica:

L'immobile oggetto di perizia risulta ricompreso in area denominata **I.U.A. "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale"** – Art. 26 N.T.A. Aree a pericolosità geomorfologica moderata – Classe 2.

Calcolo della superficie commerciale (o superficie equivalente):

La superficie dell'immobile viene determinata misurando la superficie interna lorda (SIL), distinguendo la superficie principale e le superfici secondarie (annesse o collegate alla relativa superficie principale), contraddistinte ognuna da un proprio coefficiente o rapporto marginale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31) Locali destinati ad abitazione (appartamento)	Sup. reale netta	mq 133,00	1,00	mq 133,00
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31) Locali destinati ad abitazione (terrazzo)	Sup. reale netta	mq 66,00	0,40	mq 26,40
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31) Locali destinati ad abitazione (balconi)	Sup. reale netta	mq 9,00	0,25	mq 2,25
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31) Locali destinati ad abitazione (veranda nord-est)	Sup. reale netta	mq 19,00	0,80	mq 15,20
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31) Locali destinati ad abitazione (veranda sud)	Sup. reale netta	mq 2,50	0,60	mq 1,50
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 32) Locale destinato a cantina	Sup. reale netta	mq 6,00	0,20	mq 1,20
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 5) Locale destinato a autorimessa	Sup. reale netta	mq 12,00	0,40	mq 4,80
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 20) Locale destinato a autorimessa	Sup. reale netta	mq 11,00	0,40	mq 4,40
	Sup. reale netta	mq 324,50		mq 188,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *strutture verticali*: materiale: pilastri in cemento armato
- *solai*: tipologia: solai in latero-cemento

Componenti edilizie e costruttive:

- *infissi esterni*: tipologia: singola o doppia anta a battente; materiale: pvc, vetro doppio
- *infissi interni*: tipologia: porte a battente in pvc

Impianti:

- *elettrico*: tipologia: sottotraccia;
- *fognatura*: recapito: rete comunale.
- *idrico*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
- *termico*: tipologia: riscaldamento con impianto a pavimento; generatore di calore autonomo alimentato a gas naturale, sia per climatizzazione invernale, sia per produzione di acqua calda sanitaria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.

Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Market Comparison Approach o MCA" il quale è un procedimento di stima che si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente contrattati e di prezzo noto.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con degli aggiustamenti relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni relative allo stato manutentivo (STM), al livello di piano (LIV) ed alla data di contrattazione (DAT).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì (CN)

Comune di Mondovì (CN) – Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione immobile

A. Appartamento (per uso abitazione e locali accessori)

Destinazione	Superficie reale netta	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31)	mq 133,00	1,00	mq 133,00
Locali destinati ad abitazione (appartamento)			
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31)	mq 66,00	0,40	mq 26,40
Locali destinati ad abitazione (terrazzo)			
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31)	mq 9,00	0,25	mq 2,25
Locali destinati ad abitazione (balconi)			
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31)	mq 19,00	0,80	mq 15,20
Locali destinati ad abitazione (veranda nord-est)			
Piano quarto (F. 98, part. 786, sub. 31)	mq 2,50	0,80	mq 1,50
Locali destinati ad abitazione (veranda sud)			

B. Cantina

Destinazione	Superficie reale netta	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 32) Locale destinato a cantina	mq 6,00	0,20	mq 1,20

C. Autorimessa

Destinazione	Superficie reale netta	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 5) Locale destinato a autorimessa	mq 12,00	0,40	mq 4,80

D. Autorimessa

Destinazione	Superficie reale netta	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano interrato (F. 98, part. 786, sub. 20) Locale destinato a autorimessa	mq 11,00	0,40	mq 4,40

- Valore appartamento:	€ 200 253,49
- Valore cantina:	€ 1 347,37
- Valore autorimessa:	€ 5 389,50
- Valore autorimessa:	€ 4 940,37
- Valore complessivo intero:	€ 211 930,73
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 211 930,73
- Valore al metro quadrato:	€ 1 122,81

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione	mq 178,35	€ 200 253,49	€ 200 253,49
B	Cantina	mq 1,20	€ 1 347,37	€ 1 347,37
C	Autorimessa	mq 4,80	€ 5 389,50	€ 5 389,50
D	Autorimessa	mq 4,40	€ 4 940,37	€ 4 940,37

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 31 789,61
Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 4 712,79
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3 486,66



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 171.941,67

ARROTONDATO AD € 172 000,00 (EURO CENTOSETTANTADUEMILA/00)

9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo considerata la posizione dell'immobile, lo stato di manutenzione ed il livello di piano dell'unità immobiliare e lo stato di vetustà del fabbricato.

Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali potrebbero contribuire a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.

Saluzzo, li 26 aprile 2026

Il Perito
Ing. Carlo APRILE

