

Studio Tecnico
BOTTERO

Geometra Giuseppe BOTTERO

Via Alessandro Orsi 2
12089 VILLANOVA MONDOVI
Telefono 0174 - 597.702
Fax 0174 - 597.898
E-MAIL: info@studiobottero.net

codice fiscale BTT GPP 72A07 F351H partita I.V.A. 02472620042



**TRIBUNALE
DI
CUNEO**

Udienza di rinvio: **16.07.2025**

Giudice Esecutivo: **Dott.ssa Roberta Bonaudi**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. 44/2025

promossa da



contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TIMBRO E FIRMA
DEL TECNICO



RELAZIONE
del'Esperto del Giudice

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. 44/2025

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa **Roberta Bonaudi**

***** * *****

Premesso che:

... l'Ill.ma Dott.ssa Roberta Bonaudi, Giudice Esecutivo del Tribunale di Cuneo nell'Espropriazione Immobiliare in oggetto, ha nominato in data 10.04.2025 il sottoscritto Geom. Giuseppe Bottero quale Esperto del Tribunale di Cuneo;

... il Giudice dell'Esecuzione poneva all'Esperto il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

PROVVEDA altresì ad accertare, in relazione a tutti i beni pignorati, la continuità delle trascrizioni nel ventennio, con la precisazione che, ove i beni siano pervenuti per successione, la denuncia di successione non equivale ad accettazione dell'eredità; nel caso in cui non vi sia continuità, l'esperto riferirà immediatamente al giudice senza proseguire nelle operazioni peritali;

2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;
- c. 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;
- d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;
3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:
- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Difformità urbanistico-edilizie;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.*

- *Difformità Catastali*

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;

➤ La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la

esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la

necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

4. *ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

5. *provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:*

- ❖ *Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano... vani, sup. comm., ecc.)*
- ❖ *Dati catastali (ed eventuali variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;*
- ❖ *Coerenze;*
- ❖ *Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);*
- ❖ *Eventuali comproprietari;*
- ❖ *Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),*
- ❖ *Situazione urbanistica;*

- ❖ Stato di possesso;
- ❖ Valore di stima.

6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia su supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;

7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.**

9. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni.

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.

Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lg s 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito...(omissis)...

... in data **10.04.2025**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo dell'avvenuta nomina in data 10.04.2025, da parte dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi, del sottoscritto Esperto del Tribunale e del Custode Giudiziario "IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE" con sede in Torino

... in data **11.04.2025**, l'Esperto inoltrava al Tribunale di Cuneo, tramite il Processo Civile Telematico, l'Accettazione incarico e giuramento Esperto" sottoscritto dallo stesso

... in data **17.04.2025**, richiedeva presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo le planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione

... in data **17.04.2025**, l'Esperto eseguiva visure catastali di controllo presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo

... in data **17.04.2025**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie telematiche di controllo presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo

... in data **18.04.2025**, l'Esperto inviava e-mail allo studio [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per richiedere i dati relativi alle spese condominiali, ai millesimi di proprietà, alle pratiche edilizie e copia del Regolamento di Condominio del "Condominio RIEC B"

... in data **22.04.2025**, l'Esperto riceveva e-mail allo studio [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, con allegate la documentazione e le informazioni richieste in data 18.04.2025

... in data **24.04.2025**, l'Esperto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì al fine di acquisire la documentazione urbanistica inerente agli immobili oggetto di esecuzione

... in data **28.04.2025**, l'Esperto contattava telefonicamente la Sig.ra Irene Garavagno, incaricata dell'IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE" con sede in Torino, con la quale concordava delle nuove date opzionali per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione

... in data **28.04.2025**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail dalla Sig.ra Irene Garavagno, incaricata dell'IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE” con sede in Torino, con la quale la stessa comunicava che il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Mondovì Via Giovanni Battista Bertone 3, sarebbe stato eseguito in data 07.05.2025 alle ore 11.30

... in data **07.05.2025**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Mondovì Via Giovanni Battista Bertone 3, in presenza dell'incaricato dall'IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE, ovvero il Custode Giudiziario Sig. Del Mastro Alessandro; l'Esperto ed il Custode Giudiziario prendevano visione degli immobili oggetto di esecuzione, con precisazione che l'accesso agli immobili è avvenuto senza la forzatura

... durante il sopralluogo, l'Esperto procedeva alla verifica dettagliata ed al rilievo degli immobili mediante l'impiego di strumentazione laser scanner, nonché alla ripresa fotografica degli stessi

... l'Esperto accertava, durante il sopralluogo, che, ad una prima visione, le planimetrie catastali degli stessi **non corrispondevano in parte** allo stato dei luoghi, e procedeva alla verifica dettagliata ed al rilievo degli immobili, nonché alla ripresa fotografica degli stessi

... in seguito alla restituzione del rilievo degli immobili in oggetto, eseguito in sede di sopralluogo, ed al confronto dello stesso con le relative planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, l'Esperto appurava delle difformità catastali

... in data **15.05.2025**, l'Esperto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì al fine di ritirare la documentazione urbanistica inerente agli immobili oggetto di esecuzione richiesta in data 24.04.2025; l'Esperto acquisiva la documentazione afferente alle abitabilità relative ai fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto; **relativamente ai provvedimenti edilizi autorizzativi, veniva comunicato all'Esperto che non era stato possibile reperire in archivio il fascicolo con le pratiche edilizie**, in quanto mancante

da tempo nell'archivio (situazione verificata già a fronte di altre ricerche che avevano riguardato i fabbricati interessati), **e che pertanto per lo stato**

legittimo si sarebbe dovuto fare riferimento alle planimetrie catastali depositate ed allegare alle abitabilità

... in data **22.05.2025**, l'Esperto inviava e-mail allo studio [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per richiedere documentazione integrativa afferente alla rimessa oggetto di esecuzione immobiliare

... in data **22.04.2025**, l'Esperto riceveva e-mail allo studio [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, con allegata la documentazione e le informazioni richieste in data 18.04.2025

... in data **27.05.2025**, l'Esperto veniva contattato telefonicamente dall'amministratore [REDACTED], il quale comunicava che l'amministratore del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC A" di cui fa parte la rimessa oggetto di esecuzione è il [REDACTED]

... in data **27.05.2025**, l'Esperto inviava e-mail al [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "CONDOMINIO RIEC A" di cui fa parte la rimessa oggetto di esecuzione, per richiedere i dati relativi alle spese condominiali, ai millesimi di proprietà, alle pratiche edilizie e copia del Regolamento di Condominio del condominio in oggetto

... in data **05.06.2025**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa al deposito dell'**Intervento della "Agenzia delle Entrate - Riscossione"** del 03.06.2025, per un credito di:

✓ Euro 75.303,33 per quote al privilegio - di cui capitale Euro 63.592,63 - derivanti da iscrizione ipotecaria (Conservatoria di Mondovì, reg. gen.

1242, reg. part. 79 del 20/02/2024) per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato [REDACTED]

✓ Euro 91.618,66 per quote al chirografo, di cui capitale Euro 87.589,92, per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato [REDACTED]

✓ Euro 67.626,12 per quote al chirografo, di cui capitale Euro 55.134,21,
per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato

██████████
per un totale di Euro 234.548,11

... in data **13.06.2025**, l'Esperto riceveva e-mail dal ██████████, che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "CONDOMINIO RIEC A" di cui fa parte la rimessa oggetto di esecuzione, con allegate la documentazione e le informazioni richieste in data 27.05.2025

... in data **19 e 20.06.2025**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie telematiche presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo al fine di ricercare i "comparabili" da utilizzare nella valutazione

... in data **21.06.2025**, l'Esperto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, al fine di verificare le modalità ed i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione

... in data **24.06.2025**, come da mandato del Giudice Esecutivo, l'Esperto, avendo riscontrato discordanze grafiche e di consistenza relativamente alle planimetrie catastali depositate, relative agli immobili oggetto di accertamento, presentava presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo la variazione catastale DO.C.FA. per "Esatto computo consistenza – Esatta rappresentazione grafica", al fine della regolarizzazione delle stesse

... in data **25.06.2025**, veniva approvata dal Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo la variazione catastale DO.C.FA. per "Esatto computo consistenza – Esatta rappresentazione grafica", prot. CN0132577 del 25.06.2025

... in data **01.07.2025**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie telematiche di controllo presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo

... in seguito al sopralluogo effettuato in data 07.05.2025, ed eseguite le opportune ricerche presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Mondovì e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

***** * *****

DATI DELL'ESPROPRIATO

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Residenza [REDACTED]
Stato civile [REDACTED]

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

2-A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

(Vedasi allegati 1-2-3-4-5-6)

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Mondovì Via Giovanni Battista Bertone 3 e constano in **un appartamento** ubicato al piano terzo, con **cantina** pertinenziale ubicata al piano terreno, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC B" (vedasi fotografie dalla numero 1 alla numero 62), ed **una rimessa** ubicata al piano terreno, facente parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC A" (vedasi fotografie dalla numero 63 alla numero 70).

Si specifica che sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati denominati "CONDOMINIO RIEC B" e "CONDOMINIO RIEC A", tali ai sensi di legge, e che risultano indicate nel regolamento di condominio di cui all'allegato 12.

A fronte della consistenza degli immobili oggetto del presente procedimento, l'Esperto, in considerazione della destinazione d'uso degli stessi e della potenziale appetibilità sul mercato immobiliare, ha costituito i lotti di seguito descritti.

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

LOTTO 1

APPARTAMENTO ubicato al piano terzo, con **CANTINA** pertinenziale ubicata al piano terreno, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC B", accessibili dal "vano scala D", censiti presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo coi seguenti identificativi catastali:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|---|------|-----|----------|-----------|---------|
| 97 | 263 | 11 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE n. A/2 3 Piano T-3 | 2 | 2 | 4,5 vani | 80 mq | 499,67 |

In capo all'esecutato, Sig. ██████████, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1

*** **

*** **

*** **

LOTTO 2

RIMESSA ubicata al piano terreno, facente parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC A", censita presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo coi seguenti identificativi catastali:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|--|------|-----|-------|-----------|---------|
| 97 | 264 | 30 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE Scala B Interno A24 Piano T | C/6 | 5 | 14 mq | 17 mq | 97,61 |

In capo all'esecutato, Sig. ██████████, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Relativamente alla situazione urbanistica, si segnala che **l'Esperto ha trovato indicazione del seguente provvedimento autorizzativo** nell'Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso – Alienazione di quota parte proprietà dell'area già oggetto di diritto di superficie” rep. 4866 del 10.02.2001, trascritto a Mondovì in data 01.03.2001 ai numeri reg. gen. 1511 Reg. part. 1234:

È **Licenza Edilizia n. 47/24/S** rilasciata in data **26.02.1976**, con la quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione del complesso residenziale del quale fanno parte il “Condominio RIEC A” ed il “Condominio RIEC B” ed **ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì** la documentazione afferente alle **Licenze di abitabilità** relative ai fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ovvero:

- il fabbricato denominato “**CONDOMINIO RIEC A**”, del quale fa parte la rimessa oggetto di esecuzione, è stato dichiarato abitabile mediante il rilascio del seguente provvedimento autorizzativo:

È **Licenza di Abitabilità “Edificio A” n. 1503** rilasciata in data **21.06.1980**

- il fabbricato denominato “**CONDOMINIO RIEC B**” è stato dichiarato abitabile mediante il rilascio del seguente provvedimento autorizzativo:

È **Licenza di Abitabilità “Edificio B” n. 1504** rilasciata in data **21.06.1980**

Riferitamente agli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi autorizzativi, come già specificato in premessa, il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì ha comunicato allo scrivente che non è stato trovato in archivio il relativo fascicolo.

Pertanto, su indicazione dello stesso funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, al fine di attestare lo stato legittimo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si fa riferimento alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

Si specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

Nello specifico le difformità rilevate sono le seguenti:

➤ nell'**appartamento**:

- realizzazione della finestra del locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata in posizione difforme da quella indicata nella planimetria stessa (*difformità che **non rientra** tra le "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001*)
- le dimensioni della finestra presente nel locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata non soddisfano i requisiti di aereo illuminazione previsti dal D.M. 05 Luglio 1975 (*difformità che **non rientra** tra le "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001*)
- diversa lunghezza del tramezzo di accesso alla cucina rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale depositata (*difformità che **rientra** tra le "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001*)

- nella **cantina**: realizzazione di una finestra che non è indicata nella planimetria catastale depositata
- nella **rimessa**: nessuna difformità rilevata

Si specifica che, secondo quanto disposto al punto **2.b** del mandato con cui il G.E. assegnava all'Esperto l'incarico, in data 19.10.2021, **la regolarizzazione urbanistica non è stata eseguita**, in quanto all'Esperto veniva richiesto unicamente di procedere "... (omissis)... *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.... (omissis)...*"

Le difformità riscontrate sono sanabili, secondo quanto verificato con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondovì, mediante la presentazione di una pratica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.

Occorre evidenziare che, alla luce della necessità di eseguire la sanatoria per le difformità sopra elencate che non rientrano nelle cosiddette

“tolleranze costruttive”, la disamina eseguita con l’Ufficio Tecnico del Comune di Mondovi ha evidenziato che, nell’ambito della pratica edilizia di sanatoria da presentare in Comune al fine della regolarizzazione edilizia, occorre rammentare quanto segue:

... la superficie “apribile” del serramento afferente all’originario locale “soggiorno” non risulta compatibile con i requisiti minimi di cui al D.M. 05 luglio 1975

... pertanto, pur regolarizzando sotto il profilo edilizio la posizione di tale serramento, il locale attestante sullo stesso potrà essere solo un locale “accessorio” all’abitazione e pertanto è stato denominato “INGRESSO-DISIMPEGNO” nella variazione catastale presentata nell’ambito della presente procedura

... a sua volta, dovendo ai sensi del sopra citato D.M. 05 luglio 1975, ogni unità abitativa essere dotata di una zona “soggiorno” di almeno 14 mq., occorrerà rivedere la destinazione d’uso dell’originaria camera da letto esposta ad est denominandola “SOGGIORNO” come eseguito nella variazione catastale presentata nell’ambito della presente procedura.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

(vedasi allegati 2-5-6-10-11)

Come già specificato in precedenza, in seguito all'attenta disamina dei fascicoli di causa, la documentazione prodotta risultava incompleta.

Dal raffronto tra il rilievo eseguito in loco, in seguito al quale sono state redatte le planimetrie degli immobili, e le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati l'Agenzia delle Entrate di Cuneo:

- **sono emerse difformità riferitamente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione.**
- **non sono emerse difformità riferitamente alla rimessa oggetto di esecuzione**

Al fine di regolarizzare gli immobili oggetto di esecuzione, è stato necessario redigere una pratica di variazione catastale DO.C.FA. volta alla **sistemazione catastale dell'appartamento e della cantina** di cui alla particella 263 subalterno 11 del foglio 97 del Comune di Mondovì.

*** **

Gli immobili oggetto della presente valutazione **risultano attualmente censiti** presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

LOTTO 1

APPARTAMENTO ubicato al piano terzo, con **CANTINA** pertinenziale ubicata al piano terreno, facenti parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC B", accessibili dal "vano scala D", e costituenti il "LOTTO 1":

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|--|------|-----|----------|-----------|---------|
| 97 | 263 | 11 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE n. 3 Piano T – 3 | A/2 | 2 | 4,5 vani | 80 mq | 499,67 |

(in capo all'esecutato, Sig. ██████████ la quota pari a 1/1).

*** * ***

LOTTO 2

RIMESSA ubicata al piano terreno, facente parte del fabbricato denominato "CONDOMINIO RIEC A", e costituente il "LOTTO 2":

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|------|-------|-----|--|------|-----|-------|-----------|---------|
| 97 | 264 | 30 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE Scala B Interno A24 Piano T | C/6 | 5 | 14 mq | 17 mq | 97,61 |

In capo all'esecutato, Sig. ██████████, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1

*** * ***

2-D) PRATICHE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

(vedasi allegati 5-6-10-11)

Come già segnalato nei precedenti paragrafi:

... durante la disamina della documentazione allegata ai fascicoli prodotti dalla parte procedente

... in seguito alle opportune ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, nonché presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo

... in seguito alla restituzione del rilievo degli immobili in oggetto, eseguito in sede di sopralluogo, ed al confronto dello stesso con le relative planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo

veniva appurata l'esistenza di anomalie che avrebbero impedito di fatto la

vendita degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, in particolare:

- dal raffronto tra il rilievo eseguito in loco, in seguito al quale sono state redatte le planimetrie degli immobili di cui al sopra citato allegato, e le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati l'Agenzia delle Entrate di Cuneo, sono emerse le seguenti difformità, riferitamente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione censiti al Foglio 97 particella 264 subalterno 11 del Comune di Mondovì:

nell'**appartamento:**

- realizzazione della finestra del locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata in posizione difforme da quella indicata nella planimetria stessa
 - diversa lunghezza del tramezzo di accesso alla cucina rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale depositata
- nella **cantina**:
- realizzazione di una finestra che non è indicata nella planimetria catastale depositata

Al fine di poter rendere possibile la vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, si è reso pertanto reso necessario procedere alla regolarizzazione catastale di tali immobili.

L'Esperto procedeva alla regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare mediante la redazione e la presentazione della seguente pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo:

... **DO.C.FA. per "Esatto computo consistenza – Esatta rappresentazione grafica", prot. CN0132577 del 25.06.2025** al fine di regolarizzare le discordanze grafiche e la consistenza relativamente alle planimetrie catastali depositate relative all'appartamento ed alla cantina di cui alla particella 263 subalterno 11 del foglio 97 del Comune di Mondovì

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

L'Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **DUE LOTTI** **DISTINTI**, di seguito descritti, al fine di poter potenzialmente rendere appetibili sul mercato immobiliare gli immobili che per loro natura ed ubicazione potessero considerarsi autonomamente proponibili ad uno specifico acquirente.

*** * ***

LOTTO 1

Beni in Mondovì (CN) Appartamento e cantina in Via Giovanni Battista Bertone 3

3-1-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 1-2-3-4-5-6)

Come precedentemente segnalato, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, e costituenti il "**Lotto 1**" ubicate nel Comune di Mondovì (CN) con accesso da Via Giovanni Battista Bertone civico 3 constano in:

- **APPARTAMENTO (particella 263 subalterno 11)** (vedasi fotografie dalla numero 17 alla numero 50) ubicato al piano terzo del "Condominio RIEC B", con accesso dal civico 3, costituito da ingresso-disimpegno (locale denominato "soggiorno" sulla planimetria catastale antecedente alla variazione redatta dall'Esperto, alla luce di quanto meglio specificato al precedente paragrafo 2-B)), soggiorno (locale denominato "camera" sulla planimetria catastale antecedente alla variazione redatta dall'Esperto, alla luce di quanto meglio specificato al precedente paragrafo 2-B)), cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, ripostiglio e due balconi
- **CANTINA (particella 263 subalterno 11)** (vedasi fotografie dalla numero 51 alla numero 58) ubicata al piano terreno del "Condominio RIEC B", con accesso dal disimpegno condominiale tramite il porticato esterno comune.

L'accesso all'appartamento ed alla cantina può essere praticato sia tramite l'ingresso pedonale posto in corrispondenza di Via Giovanni Battista Bertone, sia

dal cortile condominiale, al quale si accede direttamente da Via Bertone tramite Strada del Gius (vedasi fotografie 1-2-5-6-9-10-11-12).

In particolare, l'accesso all'appartamento può avvenire sia tramite il vano "scala D" comune (vedasi fotografie 13-14-15-16) sia utilizzando l'ascensore (vedasi fotografie 17-18) e successivamente il disimpegno condominiale.

I vani che costituiscono l'appartamento hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,71.

La cantina ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,70.

*** * ***

3-1-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-6)

L'appartamento in oggetto ha le seguenti coerenze: vuoto su area condominiale a due lati, vano scala D, appartamento subalterno 6 ed appartamento subalterno 12.

La cantina in oggetto ha le seguenti coerenze: area esterna condominiale, porticato comune, corridoio comune e cantina subalterno 7.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto 1 risultano **attualmente censite** presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|--|------|-----|----------|-----------|---------|
| 97 | 263 | 11 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE n. 3 Piano T – 3 | A/2 | 2 | 4,5 vani | 80 mq | 499,67 |

La consistenza catastale del subalterno 11 della particella 263 deriva dalla pratica di variazione catastale DO.C.FA. per "Esatto computo consistenza – Esatta rappresentazione grafica", prot. CN0132577 del 25.06.2025.

Si segnala, solo per completezza di dati, che alla data del pignoramento la consistenza catastale degli immobili risultava la seguente:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|--|------|-----|--------|-----------|---------|
| 97 | 263 | 11 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE Scala D Interno 23 Piano T – 3 | A/2 | 2 | 5 vani | 82 mq | 555,19 |

*** * ***

Si specifica che dalla documentazione prodotta dallo Studio di amministrazioni condominiali [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "Condominio RIEC B" di cui fanno parte l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione, l'Esperto ha appurato che i **millesimi della proprietà** in questione, **utilizzati per il riparto delle spese**, sono pari a **35,07**.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

I fabbricati denominati "Condominio RIEC A" e "Condominio RIEC B" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicati nel "Rione Piazza del Comune di Mondovì, che si trova a circa venti minuti da Cuneo ed è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello autostradale, nonché dalla stazione ferroviaria della Ferrovia Torino-Savona; la zona è servita da collegamenti di servizio pubblico urbano ed interurbano.

*** * ***

Trattandosi di procedura che non interessa terreni, non viene prodotto il relativo Certificato di destinazione urbanistica relativo.

Si specifica comunque che il fabbricato denominato "Condominio RIEC B" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è ubicato:

- nel "Piano Regolatore Generale **Vigente** – Variante parziale 30" del Comune di Mondovì in **Zona BR.II/p** – Zona residenziale consolidata di impianto unitario - Insedimenti di edilizia pubblica (Art.28, Nta.Tab-br2p)

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio edificato di recente formazione a destinazione residenziale, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G.C. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma solamente di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

In tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP approvato in data 31.12.1963 e successive modifiche e integrazioni, i quali sono contraddistinti con la sigla speciale BR.II/p.

Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

a) gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore e non conclusi rimangono in vigore fino alla loro data di scadenza. Risultano pertanto applicabili i parametri edilizi ed urbanistici in essi previsti ancorché difformi dalle indicazioni delle presenti norme, così come previsto dalle norme transitorie di cui al successivo art. 65.

Al termine della validità dei SUE entreranno in vigore, e prevarranno su ogni altra indicazione, le norme del presente P.R.G.C.;

b) è sempre ammesso il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo le prescrizioni previste dalla L.R. 21/98.

c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

- nel "Piano Regolatore Generale **Adottato** – Progetto preliminare" del Comune di Mondovì in **Zona BR1** – Aree residenziali consolidate a capacità esaurita (Art.21 Norme di attuazione)

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 21 delle N.T.A.:

ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM)

1. Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:

- BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- BR1, consolidate a capacità esaurita
- BR2, parzialmente consolidate,
- BRM, consolidate di Monte Regale.

Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo

il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17.

2.Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.

3.Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative:

- *le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono;*
- *è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7*
- *sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc.), purché con essa coerenti;*
- *è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari;*
- *è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9;*

- è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;
- sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.

| BR1 | Scheda normativa |
|-------------------------|--|
| Area urbanistica | BR1- aree residenziali consolidate a capacità esaurita |
| sintesi struttura | Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani |
| Localizzazione | Area urbana del concentrico e delle frazioni |
| descrizione | Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni |
| Obiettivi prestazionali | <ul style="list-style-type: none"> - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici - consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali |
| Destinazioni d'uso | Proprie: Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato. |
| Tipi di intervento | Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18: MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D |
| Modalità attuative | Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC |
| Parametri urbanistici | IF = esistente IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%, IPF = 40% RIE=3 |

| | |
|-------------------------|--|
| | Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. |
| Parametri edilizi | H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola |
| Prestazioni ambientali | Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art. 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 |
| Prescrizioni specifiche | -chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente; -per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica. |
| Zona DM1444/1968 | B |

*** * ***

3-1-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Premesso che l'accesso agli immobili è avvenuto alla presenza del proprietario, è stato verificato che l'appartamento e la cantina risultano attualmente occupati dall'esecutato

*** * ***

3-1-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dai Certificati ipotecari allegati ai fascicoli e dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

Difformità urbanistico-edilizie

In merito alle difformità urbanistico-edilizie riscontrate si rimanda al precedente capitolo **"2-B – Conformità alla normativa urbanistica"**, ed al successivo capitolo **"3-1-15 - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica" per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili"**.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né altre limitazioni d'uso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli)

(Vedasi allegati 5-6-10-11)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Notaio Germano Birone

Data: 06.12.2018

rep. 51342/40797

Importo Capitale: €. 75.000,00

Importo Totale Ipoteca: €. 150.000,00

Durata: 25 anni

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data
11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9053 Reg. part. 942

a favore della

[REDACTED]

contro

[REDACTED] in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11

✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

II. Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 16.02.2024

rep. 2473/3724

Importo Capitale: €. 75.873,09

Importo Totale Ipoteca: €. 151.746,18

Durata: -----

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 20.02.2024 ai nn. Reg. gen. 1242 Reg. part. 79

a favore della

- INTERVENUTA

contro

in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11

✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dalla Documentazione ipocatastale prodotta agli atti, e come appurato in data **01.07.2025** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 08.03.2025

rep. 738

Pubblico ufficiale: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo

trascritto presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 27.03.2025 ai nn. Reg. gen. 2240 Reg. part. 1883

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED], in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:❖ **Unità negoziale 1****Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:**

- ✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11
- ✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Si precisa che nel quadro “D” della Nota di trascrizione è riportato**quanto segue:**

“Relativamente al quadro “b” si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull’area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso

e destinazione sono da ritenersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili sopra de scritti, comprese le costruzioni erette od erigende.”

*** * ***

Difformità catastali

Dal raffronto tra il rilievo eseguito in loco, in base al quale sono state redatte le piante planimetriche di cui all'allegato 8, e le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, sono emerse le seguenti difformità, riferitamente:

... all'appartamento:

- realizzazione della finestra del locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale depositata in posizione difforme da quella indicata nella planimetria stessa
- diversa lunghezza del tramezzo di accesso alla cucina rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale depositata

... alla cantina: realizzazione di una finestra che non è indicata nella planimetria catastale depositata

... alla rimessa: nessuna difformità rilevata

E' stato pertanto necessario provvedere alla sistemazione catastale delle unità immobiliari in oggetto, in modo tale da renderle commerciabili.

All'uopo, l'Esperto ha proceduto alla redazione e presentazione presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cuneo della pratica catastale **DO.C.FA. per "Esatto computo consistenza - Esatta rappresentazione grafica", prot. CN0132577 del 25.06.2025**, volta alla regolarizzazione planimetrica e della consistenza degli immobili in oggetto.

*** * ***

Difformità inerenti alla provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti alla provenienza dell'immobile in oggetto.

*** * ***

3-1-10) **IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

(vedasi allegato 13)

Dalle verifiche eseguite presso lo Studio di amministrazioni " [REDACTED] ", [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "Condominio RIEC B" di cui fanno parte l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione, è stato appurato che le spese di gestione medie annue afferenti all'APPARTAMENTO ed alla CANTINA ammontano a circa:

✓ €uro 2.753,24 (dicasi €uro due mila sette cento cinquanta tre/24).

Si precisa che l'importo delle spese medie di gestione annue indicato è stato rilevato con riferimento al "Riparto consuntivo gestione dal 01.08.23 al 31.07.2024" e comprende le voci:

✓ "Riscaldamento fisso", "Consumo riscaldamento", "Acqua calda", "Consumo acqua calda", "Acqua potabile", "Energia elettrica ascensore D", "Aspiratori", "Illuminazione scala D", "Manutenzione ascensore" e "Spese generali".

*** * ***

3-1-11) **SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E**

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato 13)

Dalle verifiche eseguite presso lo Studio di amministrazioni [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione condominiale dello stabile denominato "Condominio RIEC B", si è accertato che alla data del 18.04.2025 il "Condominio RIEC B vanta nei confronti dell'esecutato Sig. [REDACTED] un credito pari ad Euro 249,05, relativo all'esercizio in corso.

*** * ***

3-1-12) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti agli immobili in oggetto.

*** * ***

Attuale proprietario

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato, Sig. [REDACTED] per mezzo di:

- ✓ Atto di compravendita rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 06.12.2018 rep. 51341 racc. 40796

trascritto a Mondovì il 11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9052 Reg. part. 7118

col quale lo stesso ha acquistato la **quota di proprietà pari ad 1/1** degli immobili in oggetto dal Sig. [REDACTED]

Precedenti proprietari

I precedenti proprietari dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti:

- dal 16.02.1982 al 06.12.2018 il Sig.:

- [REDACTED] per mezzo di:

- ✓ Scrittura privata di vendita autenticata Notaio Mario Pittaluga di Carrù in data 16.02.1982, rep. 83164/6758

registrata a Mondovì il 08.03.1982 al n. 229

trascritta a Mondovì il 11.03.1982 ai nn. Reg. gen. 1598 Reg. part. 1352

- ✓ Atto di Cessione di diritti a titolo oneroso rogito Mazzarella Luigi di Mondovì in data 10.02.2001, rep. 4866

trascritto a Mondovì il 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234

- Antecedentemente al 16.02.31982 la società:

- [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Mondovì (CN)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Si segnala che i lotti di terreno di cui alle particelle 263, 264 e 267 del foglio 97, sui quali è stato edificato il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è pervenuto alla società "R.I.E.C. RAGGRUPPAMENTO IMPRESE EDILIZIE COSTRUZIONI – Mondovì S.r.l." in assegnazione da parte del Comune di Mondovì con "Atto di costituzione di diritto di superficie" repertorio 347, stipulato in data 05.08.1976 rogito del Segretario Comunale, registrato a Mondovì il 07.09.1976 al n. 2045 e trascritto a Mondovì il 21.09.1976 al n. 5185; le particelle 278 e 279 del foglio 97 sono pervenute con atto del 05.02.1982 rogito del Segretario Comunale di Mondovì rep. 1158 (dati rilevati dalla Scrittura privata di vendita autenticata dal Notaio Mario Pittaluga di Carrù in data 16.02.1982 rep. 83164/6758 registrata a Mondovì il 08.03.1982 al numero 229, trascritto a Mondovì il 11.03.1982 ai nn. Reg. gen. 1598 Reg. part. 1352).

Successivamente, con "Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso" rep. 4866 rogito Mazzarella Luigi in data 10.02.2001, trascritto a Mondovì in data 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234, **veniva ceduto dal Comune di Mondovì a vari soggetti il diritto di proprietà degli immobili oggetto degli atti sopra citati.**

In particolare, **il Comune di Mondovì cedeva al Sig. [REDACTED] (precedente proprietario delle unità immobiliari oggetto di esecuzione) per la quota pari a 35,07/1000 il diritto di proprietà** dei seguenti immobili:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 97 particelle 263, 264, 267, 278, 279

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

di esercitare il diritto di surroga previsto dall'art. 51 del D.P.R. 29.09.1973, n. 602,
ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 26.02.1999, n. 46...(omissis)..."

3-1-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA
URBANISTICA

Fatto salvo quanto già precisato:

... al precedente capitolo 2-B) relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili

... al precedente capitolo "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente" e più precisamente al paragrafo "Difformità urbanistico-edilizie"

si elencano di seguito gli importi che sarebbero indicativamente da sostenere quando saranno sanate le irregolarità edilizie riscontrate (precisando che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere eventualmente alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, mediante apposito ulteriore rilievo) considerando (come casistica di maggior costo ipotizzabile al momento):

- Pagamento sanzione "S.C.I.A." in sanatoria al Comune di Mondovì:
È € 1.032,00 (importo minimo applicabile in casi simili)
- Pagamento Diritti di Segreteria al Comune di Mondovì:
È € 110,00
- Onorario professionista redattore della pratica (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse):
È € 3.000,00

per un totale pari ad Euro 4.142,00 (dicasi Euro quattro mila cento quaranta due/00).

*** * ***

*** * ***

(Vedasi allegati 4-8)

La composizione interna dell'appartamento è costituita da un ingresso-disimpegno utilizzato come soggiorno (vedasi fotografie 19-20-21-22), una cucina (vedasi fotografie 23-24), un soggiorno utilizzato come camera (vedasi fotografie 27-28-29-30), un disimpegno (vedasi fotografie 31-32-37), una camera (vedasi fotografie 39-40), un servizio igienico (vedasi fotografie 3-34-35-36), un ripostiglio (vedasi fotografia 38), e due balconi (vedasi fotografie 25-26-41-42).

Il portoncino di ingresso all'appartamento (vedasi fotografie 18-19) è in legno massello, dotato sia di chiusura semplice che di chiusura di sicurezza; le porte interne sono in legno tamburato verniciato, ad anta piena (vedasi fotografia 45), mentre la porta della cucina (vedasi fotografia 46) consta in una porta a soffietto in plastica.

Le finestre (vedasi fotografie 43-44) sono in legno, dotate di doppi vetri ed avvolgibili in plastica alloggiati in cassonetti in legno.

Le pareti interne, alcune delle quali costituite da pannelli in cartongesso, ed i soffitti sono intonacati con finitura frattazzato fine e tinteggiati con pittura muraria traspirante.

Occorre evidenziare una particolarità del fabbricato interessato, che presenta una struttura in cemento armato anche per quanto riguarda i setti trasversali che delimitano i locali di ogni singola unità immobiliare.

Nella maggior parte dei locali, esclusi cucina e servizio igienico, è presente una pavimentazione costituita da laminato, posato sulla pavimentazione originaria; in cucina la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 15 x 15; il servizio igienico è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20.

Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 20 x 20, con inserti, disposto per un'altezza dal piano del pavimento pari a ml. 1,78.

Il servizio igienico presenta un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica con motivo a mosaico aventi dimensioni pari a cm 20 x 25, posato per un'altezza dal piano del pavimento pari a ml. 2,25.

Nel servizio igienico, privo di finestra, sono presenti un lavabo con relativo mobile, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico incassata, un piatto doccia avente dimensioni pari a cm 69 x 89 con relativo box in policarbonato, un termoarredo, attacco e scarico per la lavatrice, ed un'elettroventola preposta all'aspirazione forzata.

I balconi sono caratterizzati da una pavimentazione in piastrelle da esterni in grés rosso aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15 e da una ringhiera in ferro (vedasi fotografie 25-26-41-42).

I vani che costituiscono l'appartamento hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,71.

La **cantina** (vedasi fotografie 51-52-53-54-55-56-57-58) è caratterizzata da una porta di accesso in lamiera zincata dotata di griglie di aerazione e da una pavimentazione in battuto in cls; le pareti ed i soffitti sono allo stato grezzo; la finestra presente è in metallo, dotata di vetro singolo.

La cantina ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,70.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

L'impiantistica interna, anche in virtù del fatto che l'immobile risulta datato e che non è mai stato soggetto ad alcun intervento di ristrutturazione inerente agli impianti, risulta in discreto stato di manutenzione e realizzata con materiali tipici degli anni ottanta.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico interno dell'**appartamento** è costituito da condutture posate sottotraccia e dotato in parte di placche di plastica e frutti "Vimar" in plastica.

Il citofono ed il è posto nel soggiorno (vedasi fotografia 47).

La **cantina** è dotata di impianto elettrico del tipo esterno.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

Impianto di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento dell'**appartamento**, che utilizza come combustibile il gas metano è centralizzato (vedasi fotografie 49-50); la caldaia è ubicata nell'apposito locale tecnico condominiale (vedasi fotografie 59-60-61-62).

Il termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna della climatizzazione invernale è costituito da un termostato ambiente digitale portatile (vedasi fotografia 48). I termosifoni presenti nell'appartamento sono in alluminio; in particolare, nel soggiorno utilizzato come camera e nella camera da letto sono stati sostituiti di recente. La produzione di acqua calda è garantita dalla caldaia centralizzata (vedasi fotografie 59-60-61-62). L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **cantina** è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'impianto idraulico dell'**appartamento**, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta in discreto stato ed è tuttora funzionante. L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

Al fine di utilizzare il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) come procedimento di stima per valutare l'**appartamento** in oggetto, è stata considerata la superficie catastale dello stesso, in modo tale da poterla raffrontare con immobili simili, per i quali è stata reperita la superficie catastale negli atti di compravendita di cui sono stati oggetto.

La superficie catastale delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana, dai vani principali considerati per intero, inclusi lo spessore dei muri sino ad un massimo di cm 50, agli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'allegato C del DPR del 23 Marzo 1988 n° 188.

Relativamente alle abitazioni occorre considerare e sommare le varie superfici come di seguito:

- ✓ **Tipologia A - Vani principali e vani accessori a servizio diretto dei vani principali:** consistono nelle camere principali, disimpegno, ripostigli e bagni; viene considerata la superficie lorda al **100%**, incluso lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni
- ✓ **Tipologia B - Vani accessori comunicanti coi vani di cui alla tipologia A, ed a servizio diretto degli stessi:** rappresentano i vani accessori comunicanti, a servizio diretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari; viene considerata la superficie lorda al **50%**
- ✓ **Tipologia C - Vani accessori non comunicanti coi vani di cui alla tipologia A, a servizio diretto degli stessi:** rappresentano i vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, che risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare; viene considerata la superficie lorda al **25%**

✓ **Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili di pertinenza esclusiva, comunicanti coi vani di cui alla tipologia A:** questa superficie, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura:

- del **30%** fino al raggiungimento di mq 25
- del **10%** per l'eccedenza dei mq 25

✓ **Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili di pertinenza esclusiva non comunicanti coi vani di cui alla tipologia A:** se non comunicanti invece, questa superficie, di pertinenza della singola unità immobiliare, va computata nella misura:

- del **15%** fino al raggiungimento di mq 25
- del **5%** per l'eccedenza dei mq 25

✓ **Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili, di pertinenza esclusiva:** l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura:

- per le **ABITAZIONI** del **10%** per cento, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del **2%** per la parte eccedente
- per **VILLE** e **VILLINI** del **10%** per cento, fino al raggiungimento del **quintuplo** della superficie dei vani principali e accessori diretti, del **2%** per la parte eccedente.

La superficie catastale dell'appartamento in oggetto, che include quella relativa alla cantina ed ai balconi, ed è pari a mq. 80,00, è stata rilevata dalla visura catastale e coincide con la superficie commerciale dell'appartamento stesso.

*** * **

*** * **

*** * **

*** * **

*** * **

*** * **

Per quanto riguarda le dotazioni condominiali, si rimanda al Regolamento di Condominio del complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

3-1-20) METODO DI STIMA

(Vedasi allegati /)

Il procedimento adottato per valutare i sopra descritti immobili è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo, il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;

- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

3-1-21) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

(Vedasi allegati /)

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona di Espansione

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;
- Motivazione a vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;
- Motivazione a comprare: prima casa;
- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato;

Livello di prezzo;

Fase del mercato immobiliare locale: espansione/ contrazione/ recessione/ recupero/ stazionario.

*** * ***

3-1-22) COMPARABILI

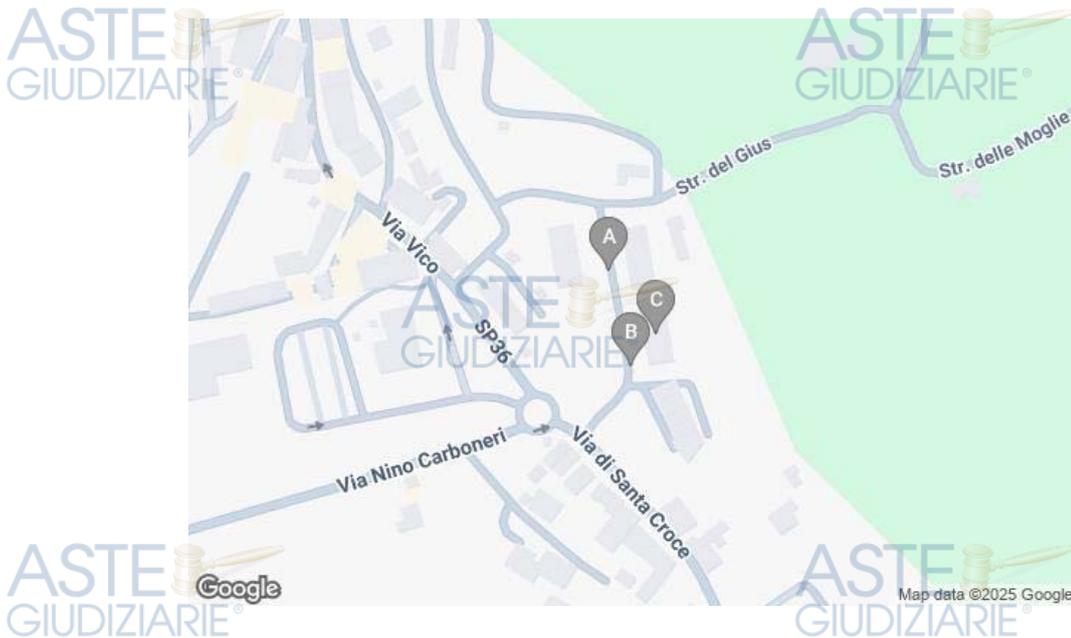
(Vedasi allegati /)

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data 19.06.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



➤ **Comparabile A.** Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 15.02.2019 al prezzo di Euro 75.000,00, ubicato nel comune di Mondovì (CN), Via Giovanni Battista Bertone 12, al piano primo dello stabile costruito nel 1980 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 97 particella 264 subalterno 8, con una superficie di mq 97,00 (misurata in DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: allaccio fognario, impianto tv, impianto citofonico, impianto elettrico, impianto idraulico, impianto riscaldamento - radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 1980.

➤ **Comparabile B.** Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 10.06.2019 al prezzo di Euro 123.000,00, ubicato nel comune di Mondovì (CN), Via Giovanni Battista Bertone 8, al piano terzo dello stabile costruito nel 1982 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 97 particella 265 subalterno 6, con una superficie di mq 97,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 27,00; dotata dei seguenti impianti: allaccio fognario, impianto tv, impianto citofonico, impianto elettrico, impianto idraulico, impianto riscaldamento - radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.

➤ **Comparabile C.** Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 03.08.2022 al prezzo di Euro 68.000,00, ubicato nel comune di Mondovì (CN), Via Giovanni Battista Bertone snc, al piano secondo dello stabile costruito nel 1982 ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 97 particella 265

subalterno 4, con una superficie di mq 99,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 27,00; dotata dei seguenti impianti: allaccio fognario , impianto tv, impianto citofonico, impianto elettrico, impianto idraulico, impianto riscaldamento - radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 1982.

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

➤ **Caratteristiche Quantitative:**

- ✓ **Data (DAT):** La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- ✓ **Superficie Principale (SUP):** La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).
- ✓ **Superficie Box Auto (BOX):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.
- ✓ **Servizi (SER):** la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

- ✓ Livello (**LIV**): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.
- ✓ Manutenzione (**MAN**): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.
- ✓ Allaccio Fognario (**FOG**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'allaccio alla pubblica fognatura.
- ✓ Impianto TV (**TVS**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto televisivo o satellitare.
- ✓ Impianto Citofonico (**CIT**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di impianto citofonico.
- ✓ Impianto Elettrico (**ELE**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico.
- ✓ Impianto Idraulico (**IDR**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico.
- ✓ Impianto Riscaldamento - Radiante (**RIS**): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento formato da termosifoni.

*** * ***

3-1-23) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

(Vedasi allegati 7)

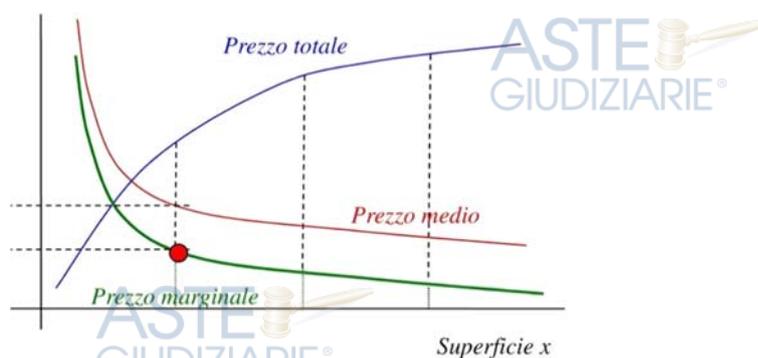
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristiche | A | B | C | S |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Prezzo PRZ (€) | 75.000,00 | 123.000,00 | 68.000,00 | ? |
| Data DAT | 15/02/2019 | 10/06/2019 | 03/08/2022 | 26/06/2025 |
| Sup. Principale SUP (mq) | 97,00 | 97,00 | 99,00 | 80,00 |
| Superficie Box Auto BOX (mq) | 0,00 | 27,00 | 27,00 | 0,00 |
| Livello Piano LIV (n) | 1 | 3 | 2 | 3 |
| Servizio SER (n) | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Manutenzione MAN (anno) | 1980 | 2012 | 1982 | 1980 |
| Allaccio Fognario FOG (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto TV TVS (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Citofonico CIT (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Elettrico ELE (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Idraulico IDR (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Riscaldamento - Radiante RIS (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. - (0,0100 \times 75.000,00) / 12 = -62,50 \text{ €/mese};$$

$$B. - (0,0100 \times 123.000,00) / 12 = -102,50 \text{ €/mese};$$

$$C. - (0,0100 \times 68.000,00) / 12 = -56,67 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. 75.000,00 / (97,00) = 773,20 \text{ €/mq};$$

$$B. 123.000,00 / (97,00 + 0,50 \times 27,00) = 1.113,12 \text{ €/mq};$$

$$C. 68.000,00 / (99,00 + 0,50 \times 27,00) = 604,44 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 604,44 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. 0,50 \times 604,44 = 302,22 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $0,0100 \times 75.000,00 = 750,00 \text{ €/n;}$

B. $0,0100 \times 123.000,00 = 1.230,00 \text{ €/n;}$

C. $0,0100 \times 68.000,00 = 680,00 \text{ €/n;}$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ($pMAN$ espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno;}$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \ 10.000,00 \times (1 - 1/30) = 9.666,67 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Allaccio Fognario (FOG)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto TV (TVS)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Citofonico (CIT)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Elettrico (ELE)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Idraulico (IDR)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Radiante (RIS)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

| <i>P. Marginali</i> | <i>A</i> | <i>B</i> | <i>C</i> |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| <i>pDATA [€/mese]</i> | -62,50 | -102,50 | -56,67 |
| <i>pSUP [€/mq]</i> | 604,44 | 604,44 | 604,44 |
| <i>pBOX [€/mq]</i> | 302,22 | 302,22 | 302,22 |
| <i>pLIV [€/n]</i> | 750,00 | 1.230,00 | 680,00 |
| <i>pSER [€/n]</i> | 9.666,67 | 9.666,67 | 9.666,67 |
| <i>pMAN [€/anno]</i> | 200,00 | 200,00 | 200,00 |
| <i>pFOG [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| <i>pTVS [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| <i>pCIT [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| <i>pELE [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| <i>pIDR [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| <i>pRIS [€]</i> | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

| <i>Aggiustamenti</i> | <i>A</i> | <i>B</i> | <i>C</i> |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>DATA [€]</i> | 4.812,50 | 7.482,50 | 1.983,33 |
| <i>SUP [€]</i> | -10.275,56 | -10.275,56 | -11.484,44 |
| <i>BOX [€]</i> | 0,00 | -8.160,00 | -8.160,00 |
| <i>LIV [€]</i> | 1.500,00 | 0,00 | 680,00 |
| <i>SER [€]</i> | 0,00 | -9.666,67 | 0,00 |
| <i>MAN [€]</i> | 0,00 | -6.400,00 | -400,00 |
| <i>FOG [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>TVS [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>CIT [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>ELE [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>IDR [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>RIS [€]</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOT (PRZ) [€] | 71.036,94 | 95.980,28 | 50.618,89 |

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

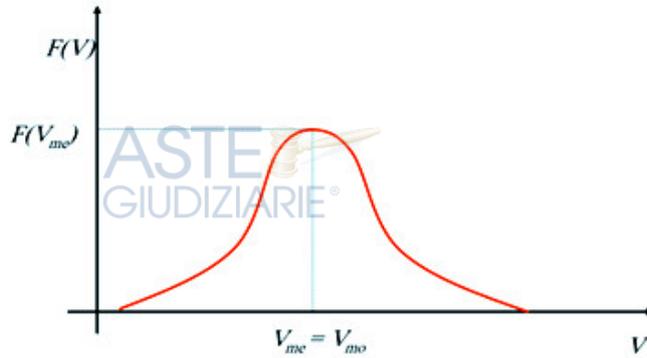
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 89,61\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

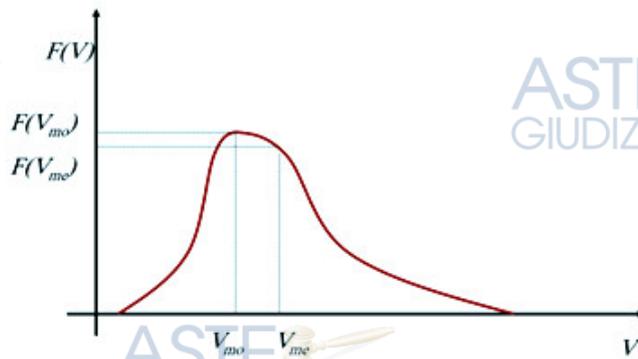
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Il valore di mercato dell'appartamento oggetto di esecuzione, comprensivo di cantina, calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data di deposito della perizia, è il seguente:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{Euro } 72.545,37$$

Si specifica che il valore ottenuto considera altresì il diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato denominato "Condominio RIEC B".

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Al fine di ottenere un corretto valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, occorre apportare i seguenti aggiustamenti di stima:

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE DIRITTO E QUOTA |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Appartamento e cantina | 80,00 mq | € 72.545,37 |
| TOTALE | | € 72.545,37 |

Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|----------------|
| ➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione | GIA' CALCOLATA |
| ➤ 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: | € 10.881,81 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: | - € 3.000,00 |
| ➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica: | - € 1.032,00 |
| ➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: | - € 110,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | NESSUNA |
| ➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | NESSUNO |
| ➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | NESSUNA |
| ➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: | NESSUNA |
| ➤ Spese per lo stato di possesso: | NESSUNA |
| ➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: | NESSUNA |
| ➤ Spese per altri oneri o pesi: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione per quota indivisa: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione per finiture: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento: | - € 21,56 |

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

Euro 57.500,00

(dicasi Euro cinquanta sette mila cinque cento/00)

**3-1-26) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE
DEL VINCOLO**

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo all'esecutato,
Sig. [REDACTED].

*** * ***

**3-1-27) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI
PARZIALI**

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento **non risultano** diritti di
comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni del
fabbricato denominato "Condominio RIEC B", tali ai sensi di legge, e che risultano
indicate nel Regolamento di condominio di cui all'allegato 12, nonché il diritto di
comproprietà sull'area su cui insiste il fabbricato e su quella ad esso circostante.

Non risultano altresì altri diritti reali parziali.

*** * ***

3-1-28) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

Il procedimento in oggetto, essendo l'esecutato, Sig. [REDACTED] l'unico
proprietario degli immobili oggetto di esecuzione, presuppone la vendita
dell'intera quota di proprietà degli stessi.

3-1-29) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà,
non si procede alla "valutazione per quota".

In riferimento alla certificazione energetica, si segnala che l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è provvisto dell'Attestato di prestazione energetica avente codice 2018 107635 0018, emesso in data 22.10.2018, redatto da [redacted]

Si precisa che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità fino al 22.10.2028.

Non si è pertanto ritenuto necessario provvedere alla redazione ed al deposito di un nuovo attestato.

*** * ***

3-1-31) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

(Vedasi Documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Mondovì al 01.07.2025, a partire dal 28.03.2025, ovvero dal giorno successivo alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili rep. 738 del 08.03.2025, trascritto presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 27.03.2025 ai nn. Reg. gen. 2240 Reg. part. 1883, **non è stata rilevata alcuna ulteriore formalità pregiudizievole in capo all'esecutato**, Sig. [redacted].

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

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

Euro 57.500,00

(dicasi Euro cinquanta sette mila cinque cento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®
***** * *****
***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

***** * *****

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®
***** * *****
***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

***** * *****

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®
***** * *****
***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

***** * *****

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2
Beni in Mondovì (CN)
Rimessa
in Via Giovanni Battista Bertone 12

3-2-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 1-2-3-4-5-6-7-8)

Come precedentemente segnalato, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e costituente il "Lotto 2", ubicata nel Comune di Mondovì (CN) Via Giovanni Battista Bertone 12 constano in una:

- **RIMESSA (particella 264 subalterno 30)** (vedasi fotografie 67-68-69-70) ubicata al piano terreno del "Condominio RIEC A", con accesso dal cortile condominiale accessibile da Via Giovanni Battista Bertone (vedasi fotografie 63-64-65-66)

La rimessa ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,67.

*** * ***

3-2-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-6)

La **rimessa** in oggetto ha le seguenti coerenze: portico comune, cortile comune a due lati e rimessa subalterno 29.

*** * ***

3-2-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-5)

L'unità immobiliare facente parte del presente Lotto 2 risulta **attualmente censita** presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|-----|-------|-----|--|------|-----|-------|-----------|---------|
| 97 | 264 | 30 | VIA GIOVANNI BATTISTA BERTONE Scala B Interno A24 Piano T | C/6 | 5 | 14 mq | 17 mq | 97,61 |

(in capo all'esecutato, Sig. [REDACTED] la quota pari a 1/1).

*** * ***

3-2-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

(Vedasi allegato 12)

Si specifica che dalla documentazione prodotta dallo Studio Tecnico [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "Condominio RIEC A" di cui fa parte la rimessa oggetto di esecuzione, l'Esperto ha appurato che i **millesimi della proprietà** in questione, **utilizzati per il riparto delle spese**, sono pari a **4,51/535,29**.

*** * ***

3-2-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Il fabbricato denominato "Condominio RIEC A" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel "Rione Piazza del Comune di Mondovì, che si trova a circa venti minuti da Cuneo ed è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello autostradale, nonché dalla stazione ferroviaria della Ferrovia Torino-Savona; la zona è servita da collegamenti di servizio pubblico urbano ed interurbano.

*** * ***

3-2-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Trattandosi di procedura che non interessa terreni, non viene prodotto il relativo Certificato di destinazione urbanistica relativo.

Si specifica comunque che il fabbricato denominato "Condominio RIEC B" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è ubicato:

- nel "Piano Regolatore Generale **Vigente** – Variante parziale 30" del Comune di Mondovì in **Zona BR.II/p** – Zona residenziale consolidata di impianto unitario - Insediamenti di edilizia pubblica (Art.28, Nta.Tab-br2p)

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 28 delle N.T.A.:

Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto unitario - BR.II

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio edificato di recente formazione a destinazione residenziale, realizzate

attraverso piani urbanistici esecutivi. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G.C. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma solamente di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

In tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP approvato in data 31.12.1963 e successive modifiche e integrazioni, i quali sono contraddistinti con la sigla speciale BR.II/p.

Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

a) gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore e non conclusi rimangono in vigore fino alla loro data di scadenza. Risultano pertanto applicabili i parametri edilizi ed urbanistici in essi previsti ancorché difformi dalle indicazioni delle presenti norme, così come previsto dalle norme transitorie di cui al successivo art. 65.

Al termine della validità dei SUE entreranno in vigore, e prevarranno su ogni altra indicazione, le norme del presente P.R.G.C.;

b) è sempre ammesso il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo le prescrizioni previste dalla L.R. 21/98.

c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

- nel "Piano Regolatore Generale **Adottato** – Progetto preliminare" del Comune di Mondovì in **Zona BR1** – Aree residenziali consolidate a capacità esaurita (Art.21 Norme di attuazione)

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 21 delle N.T.A.:

ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM)

1. Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:

- BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- BR1, consolidate a capacità esaurita
- BR2, parzialmente consolidate,
- BRM, consolidate di Monte Regale.

Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art. 17.

2. Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.

3. Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art. 18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative:

- le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono;
- è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7
- sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla

funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc.), purché con essa coerenti;

- è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari;
- è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9;
- è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;
- sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.

| BR1 | Scheda normativa |
|-------------------------|--|
| Area urbanistica | BR1- aree residenziali consolidate a capacità esaurita |
| sintesi struttura | Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani |
| Localizzazione | Area urbana del concentrico e delle frazioni |
| descrizione | Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni |
| Obiettivi prestazionali | - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione |

| | |
|-------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici - consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali |
| Destinazioni d'uso | <p>Proprie: Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato.</p> |
| Tipi di intervento | <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18: MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D</p> |
| Modalità attuative | <p>Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC</p> |
| Parametri urbanistici | <p>IF = esistente IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c. 14, con IC 60%, IPF = 40% RIE=3 Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c. 14 Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.</p> |
| Parametri edilizi | <p>H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola</p> |
| Prestazioni ambientali | <p>Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art. 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8</p> |
| Prescrizioni specifiche | <p>-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente; -per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica.</p> |
| Zona DM1444/1968 | B |

*** * ***

3-2-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Premesso che l'accesso agli immobili è avvenuto alla presenza del proprietario, è stato verificato che la rimessa risulta attualmente occupata dall'esecutato.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dai Certificati ipotecari allegati ai fascicoli e dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difficoltà urbanistico-edilizie

In merito alle difficoltà urbanistico-edilizie riscontrate si rimanda al precedente capitolo "**2-B – Conformità alla normativa urbanistica**", ed al successivo capitolo "**3-1-15 - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili**".

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né altre limitazioni d'uso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli)

(Vedasi allegati 5-6-8-10)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

**III. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario**

Pubblco Ufficiale: Notaio Germano Birone

Data: 06.12.2018

rep. 51342/40797

Importo Capitale: €. 75.000,00

Importo Totale Ipoteca: €. 150.000,00

Durata: 25 anni

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data
11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9053 Reg. part. 942

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED], in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11

✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

IV. Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 16.02.2024

rep. 2473/3724

Importo Capitale: €. 75.873,09

Importo Totale Ipoteca: €. 151.746,18

Durata: -----

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data
20.02.2024 ai nn. Reg. gen. 1242 Reg. part. 79

a favore della

- INTERVENUTA

contro

, in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:❖ **Unità negoziale 1****Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:**

✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11

✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

*** * ***

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le **unità immobiliari oggetto di esecuzione**, come risulta dalla Documentazione ipocatastale prodotta agli atti, e come appurato in data **01.07.2025** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente" e "3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura", e delle seguenti trascrizioni:**

II. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 08.03.2025

rep. 738

Pubblico ufficiale: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo

trascritto presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data
27.03.2025 ai nn. Reg. gen. 2240 Reg. part. 1883

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di proprietaria per la quota pari a 1/1

Sui seguenti immobili:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 97 particella 263 subalterno 11
- ✓ Foglio 97 particella 264 subalterno 30

(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Si precisa che nel quadro "D" della Nota di trascrizione è riportato quanto

segue: "Relativamente al quadro "b" si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, enti urbani, diritti, ragioni ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili sopra de scritti, comprese le costruzioni erette od erigende."

Difformità catastali

Dal raffronto tra il rilievo eseguito in loco, in base al quale sono state redatte le piante planimetriche di cui all'allegato 8, e la planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo **non sono emerse**

difformità.

*** * ***

*** * ***

Difformità inerenti alla provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti alla provenienza dell'immobile in oggetto.

*** * ***

3-2-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato 13)

Dalle verifiche eseguite presso lo Studio Tecnico [REDACTED],
[REDACTED], che si occupa dell'amministrazione dello stabile denominato "Condominio RIEC A" di cui fa parte la rimessa oggetto di esecuzione, è stato appurato che le **spese di gestione medie annue afferenti alla RIMESSA, per il periodo compreso tra il 01 luglio ed il 30 giugno dell'anno successivo, ammontano a circa:**

✓ **Per la gestione 2023/2024:**

Euro 219,22 (dicasi €uro due cento diciannove mila/22) di cui:

- Euro 71,90 relativi ad "Illuminazione box" e "Spese generali"
- Euro 147,32 relativi a "Spese varie solleciti"

✓ **Per la gestione 2024/2025, preventivo in proporzione alle spese sostenute nel 23/24:**

Euro 227,91 (dicasi €uro due cento venti sette mila/91) comprensivi di:

- "Spese illuminazione box"
- "Spese generali"
- "Spese sostenute gestione 23/24"

Si precisa che gli importi delle spese medie di gestione annue indicati sono stati rilevati con riferimento al "Riepilogo generale riparto spese gestione 2023/2024" ed al "Riparto bilancio preventivo e rate 2024/2025".

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

(vedasi allegato 13)

Dalle verifiche eseguite presso lo Studio Tecnico [REDACTED],
[REDACTED], che si occupa
dell'amministrazione dello stabile denominato "Condominio RIEC A", si è
accertato che il "Condominio RIEC A" vanta nei confronti dell'esecutato Sig.
[REDACTED] un credito pari a:

- ✓ per la gestione 2023/2024: Euro 122,22
 - ✓ per la gestione 2024/2025: preventivo spese pari ad Euro 227,91
con richiesta di pagamento di Euro 240,00 con scadenza al 28.12.2024
- Alla data del 13.06.2025, non risultano essere stati effettuati pagamenti da
parte dell'esecutato, Sig. [REDACTED], che risulta pertanto debitore:
- ✓ della somma pari ad Euro 122,22 come conguaglio dell'esercizio
2023/2024
 - ✓ della somma pari ad Euro 240,00 corrispondente alla rata del preventivo
2024/2025.

*** * ***

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti
agli immobili in oggetto.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Attuale proprietario

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato, Sig. [REDACTED] per mezzo di:

- ✓ Atto di compravendita rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 06.12.2018 rep. 51341 racc. 40796

trascritto a Mondovì il 11.12.2018 ai nn. Reg. gen. 9052 Reg. part. 7118

col quale lo stesso ha acquistato la **quota di proprietà pari ad 1/1** degli immobili in oggetto dal Sig. [REDACTED]

Precedenti proprietari

I precedenti proprietari dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti:

- dal 16.02.1982 al 06.12.2018 il Sig.:

- [REDACTED] per mezzo di:

- ✓ Scrittura privata di vendita autenticata Notaio Mario Pittaluga di Carrù in data 16.02.1982, rep. 83164/6758

registrata a Mondovì il 08.03.1982 al n. 229

trascritta a Mondovì il 11.03.1982 ai nn. Reg. gen. 1598 Reg. part. 1352

- ✓ Atto di Cessione di diritti a titolo oneroso rogito Mazzarella Luigi di Mondovì in data 10.02.2001, rep. 4866

trascritto a Mondovì il 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234

- Antecedentemente al 16.02.31982 la società:

- [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Mondovì (CN)

*** * ***

Si segnala che i lotti di terreno di cui alle particelle 263, 264 e 267 del foglio 97, sui quali è stato edificato il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è pervenuto alla società "R.I.E.C. RAGGRUPPAMENTO IMPRESE EDILIZIE COSTRUZIONI – Mondovì S.r.l." in assegnazione da parte del Comune di Mondovì con "**Atto di costituzione di diritto di superficie**" repertorio 347, stipulato in data 05.08.1976 rogito del

Segretario Comunale, registrato a Mondovì il 07.09.1976 al n. 2045 e trascritto a Mondovì il 21.09.1976 al n. 5185; le particelle 278 e 279 del foglio 97 sono pervenute con atto del 05.02.1982 rogito del Segretario Comunale di Mondovì rep. 1158 (dati rilevati dalla Scrittura privata di vendita autenticata dal Notaio Mario Pittaluga di Carrù in data 16.02.1982 rep. 83164/6758 registrata a Mondovì il 08.03.1982 al numero 229, trascritto a Mondovì il 11.03.1982 ai nn. Reg. gen. 1598 Reg. part. 1352).

Successivamente, con “Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso” rep. 4866 rogito Mazzarella Luigi in data 10.02.2001, trascritto a Mondovì in data 01.03.2001 ai nn. Reg. gen. 1511 Reg. part. 1234, **veniva ceduto dal Comune di Mondovì a vari soggetti il diritto di proprietà degli immobili oggetto degli atti sopra citati.**

In particolare, **il Comune di Mondovì cedeva al Sig. [REDACTED] (precedente proprietario delle unità immobiliari oggetto di esecuzione) per la quota pari a 35,07/1000 il diritto di proprietà** dei seguenti immobili:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 97 particelle 263, 264, 267, 278, 279

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

di esercitare il diritto di surroga previsto dall'art. 51 del D.P.R. 29.09.1973, n. 602,
ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 26.02.1999, n. 46...(omissis)..."

3-2-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA
URBANISTICA

Fatto salvo quanto già precisato:

... al precedente capitolo 2-B) relativo alla Conformità alla normativa
urbanistica degli immobili

... al precedente capitolo "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico
dell'acquirente" e più precisamente al paragrafo "Difformità urbanistico-
edilizie"

**si specifica che l'unità immobiliare in oggetto non necessita di essere
regolarizzata a livello urbanistico.**

*** * ***

3-2-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-6-8)

La **rimessa** in oggetto è caratterizzata da un portone di accesso in lamiera
grecata verniciata, del tipo basculante, ad apertura manuale (vedasi fotografie
67-68).

La pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti ed i soffitti sono
intonacati (vedasi fotografie 68-69-70).

La rimessa ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,67.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

L'impiantistica interna, anche in virtù del fatto che l'immobile risulta datato e che non è mai stato soggetto ad alcun intervento di ristrutturazione inerente agli impianti, risulta in discreto stato di manutenzione e realizzata con materiali tipici degli anni ottanta.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico della **rimessa** è del tipo esterno.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

Impianto di riscaldamento.

La **rimessa** è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

La **rimessa** in oggetto è priva di impianto idraulico.

*** * ***

3-2-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 5-6-8)

Al fine di utilizzare il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) come procedimento di stima per valutare la **rimessa** in oggetto, **è stata considerata la superficie catastale della stessa**, in modo tale da poterla raffrontare con immobili simili, per i quali è stata reperita la superficie catastale negli atti di compravendita di cui sono stati oggetto.

La superficie catastale della rimessa in oggetto in oggetto, che è pari a mq.

14,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, corrisponde alla superficie calpestabile della stessa, e coincide con la superficie commerciale.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

 3-2-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI
(Vedasi allegato /)

Per quanto riguarda le dotazioni condominiali, **si rimanda al Regolamento di Condominio** del complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

 3-2-20) METODO DI STIMA
(Vedasi allegati /)

Il valore della rimessa in oggetto, è stato calcolato sulla base del valore unitario ricavato dal procedimento adottato per valutare l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, opportunamente ragguagliato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, **considerando che il rapporto desunto tra “prezzo superficie Rimessa” e “prezzo superficie principale (appartamento e cantina) è pari a 0,50**; vedasi all'uopo il paragrafo “3-1-20) METODO DI STIME” afferente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione.

*** * ***

 3-2-21) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO
(Vedasi allegati /)

Relativamente ai Parametri ed indici mercantili si rimanda al precedente paragrafo “3-1-21) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO” afferente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione.

*** * ***

 3-2-22) COMPARABILI
(Vedasi allegati /)

Relativamente alla ricerca dei “Comparabili” si rimanda al precedente paragrafo “3-1-22) COMPARABILI” afferente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione.

*** * ***

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

Relativamente alla disamina del "Calcolo del valore di mercato" della rimessa in oggetto, si rimanda al precedente paragrafo "3-1-23) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO" afferente all'appartamento ed alla cantina oggetto di esecuzione. Considerando che il rapporto desunto tra "prezzo superficie Rimessa" e "prezzo superficie principale (appartamento e cantina) è pari a 0,50, il valore unitario da utilizzare per il calcolo del valore di mercato della rimessa in oggetto sarebbe pertanto pari ad Euro 453,41/mq.

In considerazione del numero limitato di rimesse a disposizione rispetto alle unità abitative nell'ambito del comparto immobiliare in cui si trovano le U.I.U. oggetto di valutazione, si ritiene opportuno aumentare il valore sopra indicato andando ad assumere il seguente valore unitario da utilizzare per il calcolo del valore di mercato della rimessa:

Euro 550,00/mq

Il valore di mercato della **rimessa** oggetto di esecuzione è pari ad:

Euro 7.700,00

Si specifica che il valore ottenuto considera altresì il diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui la rimessa in oggetto costituisce unità immobiliare.

*** * ***

Al fine di ottenere un corretto valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione di mercato, occorre apportare i seguenti aggiustamenti di stima:

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE DIRITTO E QUOTA |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Rimessa | 14,00 mq | € 7.700,00 |
| TOTALE | | € 7.700,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|----------------|
| ➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione | GIA' CALCOLATA |
| ➤ 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: | € 1.155,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: | NESSUNA |
| ➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica: | NESSUNA |
| ➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: | NESSUNA |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | NESSUNA |
| ➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | NESSUNO |
| ➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | NESSUNA |
| ➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: | NESSUNA |
| ➤ Spese per lo stato di possesso: | NESSUNA |
| ➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: | NESSUNA |
| ➤ Spese per altri oneri o pesi: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione per quota indivisa: | NESSUNA |
| ➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento: | - € 45,00 |

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

Euro 6.500,00
(dicasi Euro sei mila cinque cento/00)

**3-2-26) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE
DEL VINCOLO**

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo all'esecutato,
Sig. [REDACTED].

*** * ***

**3-2-27) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI
PARZIALI**

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento **non risultano** diritti di
comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni del
fabbricato denominato "Condominio RIEC B", tali ai sensi di legge, e che risultano
indicate nel Regolamento di condominio di cui all'allegato 12, nonché il diritto di
comproprietà sull'area su cui insiste il fabbricato e su quella ad esso circostante.

Non risultano altresì altri diritti reali parziali.

*** * ***

3-2-28) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

Il procedimento in oggetto, essendo l'esecutato, Sig. [REDACTED] l'unico
proprietario degli immobili oggetto di esecuzione, presuppone la vendita
dell'intera quota di proprietà degli stessi.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-29) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-2-30) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(vedasi allegato /)

In riferimento alla certificazione energetica, si segnala che la tipologia dell'unità immobiliare in oggetto non prevede la redazione di alcun Attestato di prestazione energetica.

*** * ***

3-2-31) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

(Vedasi Documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Mondovì al 01.07.2025, a partire dal 28.03.2025, ovvero dal giorno successivo alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili rep. 738 del 08.03.2025, trascritto presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 27.03.2025 ai nn. Reg. gen. 2240 Reg. part. 1883, **non è stata rilevata alcuna ulteriore formalità pregiudizievole in capo all'esecutato**, Sig. ██████████.

***** * *****

ASTE GIUDIZIARIE®

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****



PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 2**



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

Euro 6.500,00

(dicasi Euro sei mila cinque cento/00)



Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

1. Allegato riassuntivo «A»
2. Estratto di mappa catastale
3. Estratto di P.R.G.
4. Documentazione fotografica
5. Visure catastali "storiche" aggiornate degli immobili
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
6. Planimetrie catastali aggiornate degli immobili
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
7. Copia provvedimenti autorizzativi inerenti al fabbricato principale
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
8. Planimetrie degli immobili
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
9. Planimetrie degli immobili - Verifica difformità edilizie
 - a) LOTTO 1
10. Planimetrie degli immobili - Verifica difformità catastali
 - a) LOTTO 1
11. Pratiche di aggiornamento catastale – Catasto Fabbricati
 - a) DOCFA – LOTTO 1 (particella 263 subalterno 11 del foglio 97)
12. Regolamento di condominio (unico per entrambi i Lotti)
13. Spese condominiali
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
14. Aggiornamento visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al 01.07.2025

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 CPC

| N. | DESCRIZIONE | VERIFICATO | |
|----|---|------------|----|
| | | SI | NO |
| 1 | Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento | X | |
| 2 | Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento | X | |
| 3 | Verifica sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione del nome del coniuge e codice fiscale | X | |
| 4 | Verifica sussistenza comunione volontaria: se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale | X | |
| 5 | Verifica stato occupazione immobile è occupato SI/NO | X | |
| | ✓ occupato dall'esecutato: SI (appartamento/rimessa) | X | |
| | ✓ occupato con titolo opponibile alla procedura? NO | / | |
| | ✓ se opponibile: scadenza del contratto <u> </u> / <u> </u> / <u> </u> ; | / | |
| | ✓ canone (importo, come versato e se regolarmente versato): <u> </u> | / | |
| 6 | Vi sono beni considerabili res derelictae? NO | X | |

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe, con studio in Villanova Mondovì Via Orsi 2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Esperto del Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 19.10.2021

attesta

l'avvenuta esecuzione delle verifiche elencate nella suddetta "Scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c."

Villanova Mondovì, 01 luglio 2025

L'Esperto

Geom. **Giuseppe Bottero**



**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTAZIONE
ALLEGATA AL FASCICOLO INFORMATICO**

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe con studio in Villanova Mondovì Via Orsi
2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Esperto del Tribunale di
Cuneo nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 10.04.2025

attesta

che la copia informatica della documentazione allegata è conforme alla copia
cartacea della stessa presente nel fascicolo conservato presso lo studio del
sottoscritto.

Villanova Mondovì, 01 luglio 2025

L'Esperto

Geom. **Giuseppe Bottero**



***** * *****

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Villanova Mondovì, 01 luglio 2025

L'Esperto

Geom. **Giuseppe Bottero**

