

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



INCARICO

All'udienza del 10/07/2025 il sottoscritto Geom. Conti Mauro, con studio in Via Mondovì n.107/E - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC mauro.conti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 59/2025 in data 10/07/2025 con accettazione dell'incarico in data 16/07/2025;
- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Mondovì, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni, ecc..);
- che a mezzo di raccomandata A/R alla parte eseguita e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 12/09/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza NON è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile poiché la parte eseguita non si è presentata;
- che è stato riprogrammato l'accesso nell'unità mediante accesso forzoso in data 01.10.2025;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di perizzarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

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

DESCRIZIONE

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su tre lati nel Comune di Mondovì (CN).

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

- **Lotto 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento a destinazione residenziale in piano rialzato e cantina in piano primo sotterraneo facenti parte del Condominio “Casa Popolare” sito in Mondovì (CN), rione Altipiano, Corso Italia n.32.

LOTTO 1

Lotto 1 – Quota di 1/1 della piena proprietà di Appartamento a destinazione residenziale in piano rialzato e cantina in piano primo sotterraneo facenti parte del Condominio “Casa Popolare” sito in Mondovì (CN), rione Altipiano, Corso Italia n.32.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

- ***OMISSIS***

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : vuoto su Corso Italia, altra UIU mappale 274, altra UIU mappale 274, vuoto su Via Nino Curti.

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	P1	81,03	1,00	81,03
Veranda	P1	4,15	0,80	3,32
Balcone	P1	3,93	0,25	0,98
Cantina	PS1	11,55	0,20	2,31
Totale superficie commerciale mq.				87,64

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	274	43		A2	2	5 vani	87mq	555,19€	S1-T	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto (al netto di piccole imprecisioni o lievi discrasie per lo più grafiche e di rappresentazione).

Intestazione catastale

- ***OMISSIS***

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di fabbricato abitativo residenziale sito in Mondovì (CN), Corso Italia n.32.

L'unità abitativa si trova in zona Altipiano del Comune di Mondovì, in un contesto urbanizzato, comodo a tutti i tipi di servizi.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive discrete, considerato che la data di edificazione è risalente al 1970.

La palazzina si sviluppa su n.5 piani fuori terra, dotata di ascensore, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano rialzato, con accesso mediante vano scala condominiale.

L'alloggio è costituito da un ingresso/disimpegno, un bagno, un soggiorno, due camere ed un balcone con veranda. Fa parte dell'unità abitativa anche una cantina al piano interrato, raggiungibile sempre mediante il vano scala condominiale, la cantina presenta un battuto in cls ed una finestra che dà Corso Italia.

La scala condominiale, come anche tutto l'alloggio presenta piastrelle in graniglia di piccole dimensioni, gli infissi dell'alloggio sono tutti in legno con vetro singolo pertanto bisognosi di sostituzione in quanto non garantiscono nessun confort abitativo.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di riscaldamento centralizzato in teleriscaldamento con radiatori (con valvole termostatiche) e boiler per ACS installato in cucina.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Sentenza traslativa dell'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Cuneo dell'11/02/2025, Repertorio n. 74, trascritta presso la pubblica conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) in data 27/02/2025, ai nn. 1321/1099 a favore di ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***.

Con tale sentenza il tribunale di cuneo ha così statuito: "1. Accerta e dichiara che ***OMISSIS*** è erede puro e semplice di ***OMISSIS***, per averne tacitamente accettato l'eredità e per l'effetto, dichiara avvenuto il trasferimento in favore di ***OMISSIS*** della quota di piena proprietà dell'immobile sito in Mondovì (CN) 2. Dichiara la sussistenza dei presupposti per la trascrizione ai sensi dell'art. 2648, CO. 3, C.C. Autorizzando il conservatore dei pubblici registri territorialmente competenti al compimento della relativa formalità, ove richiesto, con esonero da ogni responsabilità.

In relazione a tale sentenza è stata trascritta l'accettazione di eredità eseguita in forza di sentenza del tribunale di Cuneo repertorio 74 emessa in data 11.02.2025 e trascritta presso la pubblica conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) in data 09/06/2025 ai nn. 4303/3612.

NOTE: La presente accettazione è eseguita in forza della sentenza citata con cui il Tribunale ha statuito: "1. Accerta e dichiara che ***OMISSIS*** è erede puro e semplice di ***OMISSIS***, per averne tacitamente accettato l'eredità e per l'effetto, dichiara avvenuto il trasferimento in favore di ***OMISSIS*** della quota di piena proprietà dell'immobile sito in Mondovì (CN) 2. Dichiara la sussistenza dei presupposti per la trascrizione ai sensi dell'art. 2648, CO. 3, C.C. Autorizzando il conservatore dei pubblici registri territorialmente competenti al compimento della relativa formalità, ove richiesto, con esonero da ogni responsabilità.

In precedenza, il bene era pervenuto al sig. ***OMISSIS*** con atto notarile a rogito del notaio Birone G. con sede in Mondovì (CN), Repertorio n. 22666-UR Mondovì (CN), Registrazione n. 1491 del 01/06/1994 – Cessione, Voltura n. 8697.1/1994, Pratica n. 122737, in atti dal 16/04/2002, mediante il quale il Signor ***OMISSIS*** ha acquistato la quota di 1/2 dalla Signora ***OMISSIS***, la restante quota di 1/2 era già in capo a ***OMISSIS***.

In precedenza, ai sig.ri ***OMISSIS*** gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione del Sig. ***OMISSIS***, successione Documento del 18/11/1992 Voltura in atti dal 21/05/1999 Registrazione UR Sede MONDOVI' (CN) Volume 1185 n. 85 del 22/02/1993 (n. 2308.1/1993). Di tale successione non risulta trascritta accettazione di eredità.

In precedenza, al Sig. ***OMISSIS*** l'immobile è pervenuto con Atto del 29/04/1981 Pubblico ufficiale PITTALUGA MARIO Sede CARRU' (CN) Repertorio n. 75237, UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione n. 1642 registrato in data 07/05/1981,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 05/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

Isritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 27/02/2025
Reg. gen. 1322 - Reg. part.110
Quota: 1/1
Importo totale: € 13.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.
Relativo all'immobile oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 12/12/2005
Reg. gen. 9287 - Reg. part. 6653
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.
Tale formalità gravava sugli immobili censiti a C.F. fg. 64 particella 353 sub. 1 (che con la bonifica catastale *Variazione del 16/09/2013 Pratica n. CN0220906 in atti dal 16/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 81770.1/2013* è stato variato ed ha assunto gli attuali identificativi catastali: Fg. 64 particella 274 sub. 43, oggetto della presente procedura).
Tale formalità gravava anche su altra uiu, fg. 64 particella 354 sub. 40 (categoria C/6) non oggetto della presente procedura.
In relazione alla presente trascrizione risulta la Annotazione (Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) del 25/01/2007 ai nn.66/807) a trascrizione per restrizione dei beni, tribunale di Mondovì (CN) Repertorio n. 60/2005, presentata il 25/01/2007 in relazione al fg. 64 particella 354 sub. 40 (categoria C/6).

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 09/06/2025
Reg. gen. 4304 - Reg. part. 3613
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

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

- *Importo medio annuo delle spese condominiali:*

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore si può stimare un importo pari a circa €. 2.653,83 annui.(PREVENTIVO GESTIONE 2025/2026);

-Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risulta situazione debitoria in capo al Signor ***OMISSIS***, rendiconto gestione 2024/2025 pari a € 2.736,88, rendiconto gestione 2023/2024 pari a € 2.754,35.

Si segnala che la situazione debitoria antecedente il biennio è pari a:

- Intervento straordinario rifacimento tetto con 110% 12.055,96 €
- Ordinaria scaduti antecedenti al biennio pari a 7.750,07 €

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risultano spese straordinarie deliberate;

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

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

Millesimi di proprietà generali pari a 21,685 (appartamento + cantina).

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "B.R.I/r - Zona residenziale con capacità edificatoria esaurita compresa nel Piano Ampliamento "Rigotti", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 27 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL CONDOMINIO CASA POPOLARE – Corso Italia n.32-34-36-38, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- L'immobile è stato autorizzato con Nulla Osta n. 1522 del 12/12/1955.

In merito a tale fabbricato risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.824 del 30/01/1970.

Successivamente alla sua edificazione risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- La veranda esterna, presente sul balcone retrostante è stata autorizzata con il Nulla Osta "Finestre" n.704/1965;
- Il blocco autorimesse interrate è stato edificato con Concessione Edilizia n.54 del 30/06/1981
- I blocchi ascensori condominiali ad uso delle scale n. 38, 36, 34, 32 sono stati autorizzati rispettivamente con pratiche edilizie SCIA n.14451 del 22/06/2011, SCIA n. 20679 del 26/07/2013. SCIA n. 34113 del 3/12/2013, SCIA n. 34111 del 3/12/2013.
- Le rampe di scale sono state oggetto di CILA per rifacimento dell'impianto elettrico e tinteggiatura delle pareti, pratica edilizia CILA n. 37542 del 31/10/2019.
- Le modifiche accertate in difformità agli elaborati autorizzati relativi alle parti comuni sono state oggetto di SCIA in sanatoria prot. N. 11090 / 2022 del 23/03/2022.
- Pratiche edilizia per detrazioni fiscali alle parti comuni: CILAS prot. 43810 del 25/11/2022 per interventi con detrazioni al 110% e successiva variante finale CILAS prot. 51428 del 27/12/2023

Dall'accesso atti effettuato presso la ripartizione urbanistica comunale sono state reperite le suddette pratiche ad eccezione della pratica iniziale ossia il Nulla Osta n. 1522 del 12/12/1955.

Il referente della ripartizione urbanistica comunale durante le fasi dell'accesso Atti comunicava che la pratica in oggetto non risulta presente presso l'archivio comunale.

Pertanto ai sensi dell'Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili del Testo unico per l'edilizia TU DPR 380/2001, lo stato autorizzato del presente immobile è stato desunto dalle planimetrie catastali.

Dalla verifica tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi citati e lo stato attuale risultano lievi imprecisioni grafiche riconducibili a tolleranze catastali; vi è la presenza di una finestra tamponata internamente ma esistente esternamente per la quale occorrerà presentare una CILA postuma in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione della CILA saranno pari all'importo dei costi comunali per i diritti di segreteria e sanzione edilizia stimabili in €. 1100,00 oltre agli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia e variazione catastale, il tutto per un costo complessivo stimabile in circa €. 2.500,00.

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.64 m.274 sub.43 n.20251076350056 con scadenza al 15.10.2035)

VALUTAZIONE

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

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

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

La superficie commerciale, calcolata risulta essere pari a **87,64 mq.**

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

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

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

Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto anche conto del debito condominiale lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad **Euro 775,00**

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

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Coeff.piano

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	775,00 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso	0,95
Ubicazione media	1,00
Coeff.Piano(con ascensore)	0,90
Calcolo valore a mq.	629,49 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	87,64
Valore	55.170,41 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	2.500,00 €
TOTALE	52.670,41 €
VALORE LOTTO 1	52.670,41 €

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

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1	1/1	€. 52.000,00

Il presente Lotto 1 - UNICO avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 52.000,00 (dicasi cinquantaduemila/00).

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

ALLEGATI:

- 1 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- 2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A
- 3 ELABORATI GRAFICI
- 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5 TITOLO DI PROVENIENZA(NOTA)
- 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 7 DOCUMENTAZIONE COMUNALE



8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

10 CONTRATTO DI LOCAZIONE

11 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

12 STATO CIVILE



Villanova Mondovì, li 21/10/2025

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

