
TRIBUNALE DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 61 / 2025 del R.G.E.

promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS

Intervenuti

OMISSIS

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ELEFANTE PAOLA
NOMINA: 01/08/2025
ACCETTAZIONE INCARICO: 07/08/2025
UDIENZA 14/05/2026

INCARICO

All'udienza del 01/08/2025 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Mondovì n.107/E - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 61/2025 in data 01/08/2025 con accettazione dell'incarico in data 07/08/2025;
- 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 esecutata e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 14/10/2025 il sopralluogo presso il primo degli immobili oggetto di esecuzione;
- che gli altri sopralluoghi sono stati concordati preventivamente con la parte esecutata e sono stati effettuati il 12/11/2025, il 14/11/2025 e il 16/12/2025, come da verbali si sopralluogo allegati alla procedura;
- che in tali circostanze il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di periziarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- che il compendio oggetto di E.I. è molto ampio e necessitava di maggior tempo per poter eseguire gli altri sopralluoghi e procedere con l'organizzazione della convocazione degli altri sopralluoghi;
- che lo scrivente ctu ha richiesto e ottenuto una proroga per la perizia, in dipendenza della quale il GE ha posticipato l'udienza al 19/02/2026;
- che l'accesso ad uno dei compendi in oggetto ossia il grande cascinale agricolo sito in Mondovì, frazione Merlo, risultava impedito da tamponamenti delle porte e non erano disponibili i mezzi tecnici per forzare l'ingresso e che pertanto si sono dovuti organizzare ulteriori e successivi accessi a seguito dell'apertura e della rimozione dei tamponamenti;
- che dal confronto tra lo stato di rilievo e la documentazione catastale in atti sono emerse alcune difformità catastali relativamente alla planimetria e mappa catastale e precisamente difformità nei locali oggetto di EI (FG.87 m.268 sub.1-2-3-4-5-6; FG.87 m.153 sub.2-3; FG.65 m.1042 sub.47; FG.99 m.194 sub.1-2; FG.99 m.198, FG.92 m.474 sub.1-4-5-5-19; FG.92 m.439 sub.7-8-9-10-11), in atti presso il catasto fabbricati -già NCEU e NCT- consistenti in un diverso dimensionamento del fabbricato, spostamento di alcuni tramezzi, aperture e mancata rappresentazione del locale soffitta – sottotetto;
- che lo scrivente ha iniziato le pratiche e le operazioni tecniche propedeutiche all'aggiornamento catastale e nel frattempo ha iniziato a programmare i vari accessi con l'ufficio tecnico comunale per la definizione della verifica della regolarità edilizia dei vari compendi;
- che tali attività hanno subito ritardi anche a causa delle varie sospensioni per le festività natalizie;
- che lo scrivente ctu, in dipendenza di quanto sopra richiedeva una seconda proroga per il deposito;
- che il GE ha autorizzava tale proroga e fissava udienza al 23/04/2026;
- che il GE in data 04/02/2026 autorizzava il CTU a procedere con gli accatastamenti necessari;
- che a seguito di un'analisi approfondita ed esperiti i rilievi propedeutici agli aggiornamenti catastali con idonea strumentazione topografica (stazione totale e gps) il ctu rilevava che una porzione di fabbricato censita a CF al FG.99 m.194 sub.1-2 ricadeva fisicamente sulla adiacente particella 186, sempre di proprietà degli esecutati ma non pignorata;
- che in relazione a tale questione il GE ha convocato le parti in udienza al 19/03/2026 per chiarimenti e che in tale udienza è stato convenuto di sospendere la procedura in merito al lotto in questione, dandone segnalazione in perizia;
- che il GE ha fissato udienza al 14/05/2026, con termine per il deposito perizia e allegati entro il 26/04/2026;
- che lo scrivente ha provveduto alla redazione delle variazioni catastali necessarie per i lotti n.1-2-5-7-10-11;
- 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

Analizzate consistenza, tipologia, quote di proprietà e caratteristiche del bene oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.13 lotti e precisamente:

- **Lotto 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato a Mondovì (CN) – Via Tanaro n.36;
- **Lotto 2** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato nel Comune di Mondovì(CN) – Strada di Cassanio n.7;
- **Lotto 3** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale nel “Condominio I Cristalli” a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Via Cuneo n.13K;
- **Lotto 4** – Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in zona tangenziale di Mondovì, nel Comune di Mondovì(CN);
- **Lotto 5** – Quota di 1/2 della piena proprietà (m.194) e quota di 3/4 della piena proprietà (m.198) di fabbricato libero su 4 lati con annessa corte esclusiva. **(Lotto SOSPESO):**
- **Lotto 6** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(bar) a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Piazza Martiri della Libertà n.4(angolo C.so Statuto);
- **Lotto 7** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e cantina a piano primo sotterraneo nel Comune di Mondovì(CN) – Corso Statuto n.6/B;
- **Lotto 8** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(laboratorio pellicce)a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.8;
- **Lotto 9** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/B;
- **Lotto 10** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/A;
- **Lotto 11** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano secondo e sottotetto al piano quarto nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.6;
- **Lotto 12** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 3 lati, oltre a n.2 fabbricati ad uso magazzino/sgombero/deposito nel Comune di Mondovì(CN) – Strada del Merlo n.9;
- **Lotto 13** – Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in frazione Merlo, nel Comune di Mondovì(CN).

LOTTO 1

- **Lotto 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato a Mondovì (CN) – Via Tanaro n.36;

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 : altra UIU mappale 210, Bealera, altra UIU mappale 297, Via Tanaro.

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
Box	PS1	28,68	0,50	14,34
Box	PS1	30,92	0,50	15,46
Ct	PS1	7,36	0,15	1,10
Disimpegno	PS1	34,66	0,20	6,93
Box	PS1	20,46	0,50	10,23
Cantina	PS1	11,32	0,20	2,26
Cantina	PS1	27,54	0,20	5,51
Cantina	PS1	14,92	0,20	2,98
Abitazione	PT	160,21	1,00	160,21
Balcone (fino a 25 mq.)	PT	24,96	0,25	6,24
Abitazione	P1	118,34	1,00	118,34
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	4,17	0,25	1,04
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	7,33	0,25	1,83
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	7,02	0,25	1,76
Giardino (fino a 25 mq.)	PT	25,00	0,10	2,50
Giardino (oltre i 25 mq.)	PT	1074,00	0,02	21,48
Totale superficie commerciale mq.				372,22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	268	1		C/6	4	23mq	27mq	137,79€	S1	

87	268	2		C/6	2	28mq	31mq	122,92€	S1	
87	268	3		C/6	4	17mq	20mq	101,85€	S1	
87	268	7		A/2	1	7,5 vani	148mq	697,22€	T	
87	268	8		C/2	2	10mq	13mq	14,46€	S1	
87	268	9		C/2	2	12mq	17mq	17,35€	S1	
87	268	10		A/2	1	5,5 vani	125mq	511,29€	1	
87	268	11		C/2	2	23mq	29mq	33,26€	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Variazioni catastali DocFa prot. CN0054782 del 12/03/2026 (sub.2), DocFa prot. CN0056495 del 16/03/2026 (sub.7-8-9-10-11) espletate nell'ambito della presente procedura.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo, libero su quattro lati e dotato di corte esclusiva, sito nel Comune di Mondovì (CN), in Via Tanaro n. 36.

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato, a circa 1 km dal casello autostradale di Mondovì. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti nel tempo, essendo stato autorizzato nel 1976, ma si trova complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica denominata "Via Tanaro", dalla quale si accede alla corte esclusiva di circa 268 mq. Dal punto di vista esterno, il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive: la facciata è tinteggiata in tonalità "rosa antico", le persiane sono in legno di colore bianco e la copertura è costituita da soletta in calcestruzzo con manto in tegole.

Esternamente si segnala che dalla corte del fabbricato sul lotto 1 è possibile accedere alla corte del fabbricato sul lotto 2 in quanto i due mappali non sono separati da adeguata recinzione.

Internamente, i vari piani sono collegati da una scala. Il piano interrato è interamente destinato a locali accessori, quali autorimesse, cantine e depositi; le pavimentazioni sono in battuto di calcestruzzo e gli infissi sono metallici. Le porte basculanti delle rimesse risultano bisognose di interventi di manutenzione o sostituzione.

Il piano terreno è accessibile sia tramite la scala interna sia attraverso il portoncino d'ingresso principale. Esso risulta suddiviso di fatto in due unità abitative; tuttavia, sotto il profilo formale, costituisce un'unica unità, in quanto una delle due porzioni è priva degli allacci necessari per l'installazione di una cucina. Le finiture comprendono pavimentazioni in piastrelle di piccolo formato in gres e serramenti in PVC con vetrocamera.

Il piano primo ospita una seconda unità abitativa, con caratteristiche analoghe a quella del piano terreno, sia per quanto riguarda le finiture (piastrelle in gres di piccolo formato) sia per i serramenti (PVC con doppio vetro).

Tutte le unità sono servite da un unico impianto di riscaldamento, costituito da caldaia a gasolio a basamento, installata nel 2013, con distribuzione mediante radiatori in ghisa.
Le unità abitative sono sprovviste di scarico in fogna pubblica, utilizzano fossa asettica.
Gli impianti tecnologici risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'intera unità abitativa, come da sopralluogo del 14.10.2025, risulta utilizzata dall'esecutato ***OMISSIS*** e dalla sua famiglia, risulta essere la loro abitazione principale.

Pertanto non ci sono contratti di locazione attivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 17/10/1975, Repertorio 29606, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 7/11/1975 ai NN.5342/4777 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 24/04/2009
Reg. gen. 2979 - Reg. part.322
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.
Annotazione: Iscrizione (derivante da ipoteca volontaria) n.8836/803 del 12/12/2013
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 29/06/2010
Reg. gen. 5300 - Reg. part.741
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.
Annotazione n.888 del 02/11/2011 (restrizione di beni):
Annotazione n.98 del 02/02/2018 (restrizione di beni):

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il
21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area residenziale esistente BRIII, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T. secondo il P.R.G.C. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione abitativa oggetto del presente lotto censito al FG. 87 particella 268 (intero) è stata realizzata a seguito di rilascio di Licenza edilizia n.36-16/s del 17/02/1976, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì.

Risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile ricade in area agricola EE del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C.

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

- Licenza edilizia n.36-16/s del 17/02/1976 per costruzione villa di campagna,
- Concessione edilizia n.34, prot.n.931 del 18/03/1977 per recinzione sul perimetro del lotto
- Permesso di costruire prot.n. 36990 del 10/12/2014 per ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione;

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati si segnala che gli elaborati grafici allegati allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile nella sua interezza.

A seguito del rilievo dello stato di fatto e del confronto con gli elaborati progettuali depositati, l'immobile presenta le seguenti difformità:

- modifiche delle aperture in facciata, con variazione della posizione e delle dimensioni;
- diversa distribuzione interna degli spazi, con differente posizionamento dei tramezzi;
- mancata realizzazione della terrazza prevista al piano primo.

Le difformità sopra descritte risultano riconducibili a interventi eseguiti in assenza o difformità da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001.

Ai sensi della normativa vigente, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), la regolarizzazione degli interventi avviene mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001.



Le opere risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della pratica e non comportano incremento di superficie o volume né un significativo aumento del valore venale dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), primo periodo, la sanzione è determinata in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile, con importo compreso tra € 1.032,00 ed € 10.328,00. Nel caso in esame, trattandosi di interventi non comportanti incremento di valore e ricorrendo la doppia conformità, ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 15/02/2025, si applica la sanzione in misura ridotta pari a € 1.032,00.

Per la presentazione della pratica edilizia è inoltre previsto il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 120,00.

La regolarizzazione potrà pertanto avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della suddetta sanzione e dei diritti di segreteria.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 3.500,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere i certificati energetici dell'immobile APE (FG.87 m.268 sub.7 n.20261076350011 con scadenza al 31.12.2027) e APE (FG.87 m.268 sub.10 n.20261076350012 con scadenza al 31.12.2027)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di appartamento facente NON parte di edificio condominiale.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 1 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

E' oggetto del presente lotto 1 la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato a Mondovì (CN) – Via Tanaro n.36.

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 **372,22 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 950,00.**

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

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	950,00 €
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,97
Calcolo valore a mq.	875,43 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	372,22
Valore	325.852,44 €
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	3.500,00 €
TOTALE	322.352,44 €

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	€. 320.000,00

Il presente Lotto 1 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 320.000,00 (dicasi trecentoventimila/00).

LOTTO 2

- Lotto 2** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato nel Comune di Mondovì (CN) – Strada di Cassanio n.7;

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 esecutata 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 al seguente esecutato:

OMISSIS

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

OMISSIS

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : Strada di Cassanio, altra UIU m.296, Bealera.

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
Ct	PS1	11,77	0,15	1,77
Sgombero	PS1	21,95	0,35	7,68
Garage	PT	45,35	0,60	27,21
Zona giorno	PT	101,20	1,00	101,20
Portico (fino ai 25mq)	PT	25,00	0,35	8,75
Portico (oltre ai 25 mq)	PT	3,83	0,10	0,38
corte (fino 25mq)	PT	25,00	0,10	2,50
corte (oltre 25mq)	PT	1540,02	0,02	30,80
Abitazione	P1	167,74	1,00	167,74
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	9,76	0,25	2,44
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	5,25	0,25	1,31
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	12,50	0,25	3,13
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	3,90	0,25	0,98
Abitazione	P2	101,45	1,00	101,45
Sottotetto	P2	61,80	0,35	21,63
Totale superficie commerciale mq.				478,96

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	153	1		F/1		1570mq			T	
	87	153	2		C/6	4	39mq	45mq	233,65€	T	
	87	153	4		A/2	1	9,5mq	280mq	883,14€	S1-T-1	
	87	153	5		A/2	1	5,5 vani	125mq	511,29€	2	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto, a seguito di

Variazioni catastali DocFa prot. CN0058297 del 18/03/2026 (sub.4-5) espletate nell'ambito della presente procedura.

I sub.1 e 2 non sono stati oggetto di variazione catastale.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato nel Comune di Mondovì(CN) – Strada di Cassanio n.7;

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato, a circa 1 km dal casello autostradale di Mondovì. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti nel tempo, essendo stato autorizzato nel 1974, ma si trova complessivamente in buono stato di conservazione.

L'immobile si sviluppa su tre livelli e più precisamente 3 piani fuori terra ed 1 piano entro terra. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica denominata "Strada di Cassanio", dalla quale si accede alla corte esclusiva di circa 1570 mq.

Dal punto di vista esterno, il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive: la facciata è in parte tinteggiata ed in parte presenta mattoni faccia a vista, ci sono gli avvolgibili in pvc e la copertura è costituita da soletta in calcestruzzo con manto in tegole.

Esternamente si segnala che dalla corte del fabbricato sul lotto 2 è possibile accedere alla corte del fabbricato sul lotto 1 in quanto i due mappali non sono separati da adeguata recinzione.

Internamente, i vari piani sono collegati da una scala. Il piano interrato è interamente destinato a locali accessori, quali sgombero e locale centrale termica; le pavimentazioni sono in battuto di calcestruzzo e gli infissi sono metallici. La pavimentazione della rimessa è piastrellata con piastrelle di piccolo formato, mentre le 2 porte basculanti sono in metallo e sono ormai datati.

Al piano terreno oltre al locale rimessa si può accedere ad altri locali principali quali un bagno, un disimpegno, un locale destinato ad uso ufficio privato ed un locale ad uso tavernetta/soggiorno, esternamente è ancora presente un portico aperto su 2 lati.

L'unità è tutta quanta con piastrelle in gres ormai datate, infissi in legno vetro doppio e radiatori in ghisa. Salendo al piano primo dal vano scala si accede ad un unico alloggio utilizzato dalla parte eseguita e dal coniuge, costituito da un grande vano ad uso soggiorno, vano cucina, due bagni, due camere, locali accessori e quattro balconi. L'unità abitativa presenta pavimentazione prevalente in parquet in zona giorno, zona notte e bagno grande, mentre i locali accessori sono con piastrelle in gres.

Anche in questa unità abitativa ci sono i radiatori in ghisa e gli infissi in legno vetro doppio.

Salendo all'ultimo piano dal vano scala si accede ad un'altra unità abitativa in locale sottotetto costituita da ingresso, bagno, cucina, due camere e locali accessori ad uso sottotetto. Tutta l'unità ha pavimentazione con piastrelle in gres datate, radiatori in ghisa ed infissi in legno vetro doppio.

Tutte le unità sono servite da caldaia a basamento tradizionale a gasolio installata nel 2000 e distribuzione nei locali con radiatori in ghisa.

Le unità abitative sono sprovviste di scarico in fogna pubblica.

Gli impianti tecnologici risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'intera unità abitativa, come da sopralluogo del 14.10.2025, risulta utilizzata dall'esecutato ***OMISSIS***, risulta essere la loro abitazione principale.

Pertanto non ci sono contratti di locazione attivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di donazione rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 21/03/1975, Repertorio 28697, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 18/04/1975 ai NN.1912/1558 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha accettato la donazione da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 24/04/2009
Reg. gen. 2979 - Reg. part.322
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A Favore: ***OMISSIS***.
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Annotazione: Iscrizione (derivante da ipoteca volontaria) n.8836/803 del 12/12/2013

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 29/06/2010
Reg. gen. 5300 - Reg. part.741
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Annotazione n.888 del 02/11/2011 (restrizione di beni):

Annotazione n.98 del 02/02/2018 (restrizione di beni):

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area residenziale esistente BRIII, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 21 delle N.T.A. ed è soggetto a vincolo idrogeologico, secondo il P.R.G.C. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione abitativa oggetto del presente lotto censito al FG. 87 particella 153, subalterno 3 e 4 è di vecchia realizzazione ed edificato intorno al 1976, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì esistono provvedimenti/titoli edilizi autorizzativi circa la sua edificazione.

L'immobile ricade nelle aree residenziale BRIII del comune di Mondovì, come risulta individuato dal vigente P.R.G.C. e in area urbana agricola EE secondo il progetto definitivo di P.R.G.C.

In merito a tale immobile risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Licenza edilizia 202 del 29/11/1974, per costruzione di fabbricato di civile abitazione
- Abitabilità n.1184 del 14/05/1976

In merito al titolo abilitativo edilizio citato si segnala che gli elaborati grafici allegati allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Il fabbricato, realizzato in forza di licenza edilizia del 1974 e dotato di abitabilità del 1976, risulta sostanzialmente conforme al titolo originario per quanto riguarda i piani terra e primo, con sole modifiche interne di modesta entità riconducibili verosimilmente al regime delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001. La situazione difforme si concentra principalmente nel piano sottotetto, che in origine era previsto come insieme di locali di sgombero, cellura e locale stenditoio mentre allo stato attuale presenta una diversa articolazione interna, con variazioni distributive e funzionali, nonché la realizzazione di aperture finestrate non previste negli elaborati originari. Le altezze interne risultano variabili, con porzioni caratterizzate da altezze medie non omogenee (circa 2,00 m, 2,40 m e 3,00 m), tali da determinare una differenziazione funzionale tra spazi potenzialmente utilizzabili e spazi da mantenere a servizio o sgombero.

La planimetria catastale del 1977 risulta in parte coerente con l'attuale configurazione, pur non potendo assumere valore pienamente probatorio della legittimità urbanistico-edilizia.

Nel complesso, il fabbricato è sanabile per quanto riguarda i piani terreno e primo mentre il piano sottotetto deve essere riportato in pristino alla configurazione autorizzativa poiché tale situazione non può essere sanata ma rimessa in pristino e con pratica successiva si può pensare di effettuare il recupero del sottotetto.

Perciò i piani sottostanti possono essere sanati tramite SCIA in sanatoria secondo quanto stabilito dall'art. 34-ter e con pagamento della sanzione prevista dal DPR 380/2001, art. 36-bis, comma 5, lett. b pari a 2.064 € e pagamento dei diritti di segreteria pari a 250 €.



Il piano sottotetto dovrà invece essere oggetto di rimessa in pristino mediante rimozione delle opere e degli impianti non autorizzati e ripristino della configurazione originaria assentita, per un costo complessivo stimato degli interventi pari a € 12.500,00.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 16.800,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere i certificati energetici dell'immobile APE (FG.87 m.153 sub.4 n.20261076350013 con scadenza al 31.12.2027) e APE (FG.87 m.153 sub.5 n.20261076350014 con scadenza al 31.12.2027)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di appartamento NON facente parte di edificio condominiale.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 2 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 4 lati con corte esclusiva ubicato nel Comune di Mondovì(CN) – Strada di Cassanio n.7.

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 **478,96 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 870,00**.

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

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile		Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq		870,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)		0,95
Stato d'uso		0,92
Calcolo valore a mq.		760,38 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.		478,96
Valore		364.194,57 l
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale		16.800,00 l

TOTALE 347.394,57 l

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 2	1/1	€. 347.400,00

Il presente Lotto 2 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 347.400,00 (dicasi trecentoquarantasettemilaquattrocento/00).

LOTTO 3

- Lotto 3** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale nel “Condominio I Cristalli” a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Via Cuneo n.13K.

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 al seguente esecutato:

OMISSIS

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

OMISSIS

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : Via Cuneo, altra UIU m.211, altra UIU m.353, altra UIU m.135, altra UIU m.719, altra UIU m.850, altra UIU m.677.

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
Negozio	PT	32,75	1	32,75
Totale superficie commerciale mq.				32,75

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	1042	47		C/1	7	27mq	30mq	336,06€	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso commerciale sito al piano terreno del complesso denominato "Condominio I Cristalli", ubicato nel Comune di Mondovì (CN), in Via Cuneo n. 13K.

L'unità immobiliare è situata in zona semicentrale rispetto al centro cittadino, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. Il negozio fa parte del suddetto complesso condominiale, che si presenta esternamente in buone condizioni manutentive; la facciata è caratterizzata da porzioni intonacate alternate a porzioni in mattoni faccia a vista, con copertura realizzata mediante soletta in calcestruzzo.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra: il piano terreno è destinato ad attività commerciali, mentre i due piani superiori sono adibiti a uso abitativo. L'accesso all'unità commerciale avviene direttamente dal piano terreno, attraverso il portico condominiale.

Internamente, il negozio è dotato di vetrine d'ingresso con struttura in metallo e vetro singolo; la pavimentazione è realizzata in laminato, le pareti risultano intonacate e il soffitto dotato di quadrotte del controsoffitto. L'unità si articola in due distinti ambienti: un vano principale destinato all'attività commerciale e un vano secondario adibito a retro, ripostiglio e servizio igienico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentato tramite rete di teleriscaldamento, con allaccio effettuato nell'anno 2022, e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti, sebbene risalenti nel tempo.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni dalla signora ***OMISSIS***, il contratto avente decorrenza dal 01.09.1999, con canone di locazione di partenza pari a €232,41 (conversione Lira/Euro dalle 450.000 Lire scritte sul contratto) ad oggi risulta pari a 314,00€ a seguito della varie rivalutazioni ISTAT.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15.09.1999 al n.2588/3 ed avrà scadenza naturale al 31.08.2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il negozio oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 02/08/1986, Repertorio 11440, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 07/08/1986 ai NN.3908/3225 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 26/02/2016
Reg. gen. 1153 - Reg. part.137
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il
21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area della città consolidata, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione abitativa mista commerciale oggetto del presente lotto censito al FG. 65 particella 1042, sub. 47 è stato oggetto di una prima licenza edilizia nel 1969, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì.

L'immobile ricade nelle aree residenziali consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana del comune di Mondovì secondo quanto individuato dal vigente P.R.G.C.

- Licenza edilizia n.161-75/3 del 07/10/1969, prot. n.786 costruzione complesso edilizio i Cristalli
- Concessione edilizia n.84 del 24/05/1971, prot. n. 3237 variante progetto lotti D-F
- Certificato collaudo del 13/11/1971 e 25/10/1972 nome Turbiglio, ditta esecutrice Manfredi
- Autorizzazione in variante n.64 del 10/06/1972, prot.n.3631 variante progetto lotti H-I
- Licenza edilizia n.5 del 03/02/1973, prot.n.10020 variante riguardante i balconi
- Abitabilità n.1119 del 12/11/1975
- Concessione edilizia n.85 del 17/05/1977, prot. n. 2230 per completamento fabbricato B
- Scia in sanatoria art.37, del 02/02/2023, prot. n. 4356

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati si segnala che gli elaborati grafici allegati agli stessi, nello specifico quanto presente nella Scia in sanatoria art.37 del 2023, non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

L'errata rappresentazione a parere dello scrivente, e come confermato dal tecnico comunale, può rientrare nel concetto di "errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere" e quindi può essere riconducibile a tolleranza costruttiva ai sensi dell' Art. 34-bis comma 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: nello specifico d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Dal sopralluogo, è emersa poi la seguente macro-difficoltà distributiva consistente nella diversa configurazione dei vani, con presenza di disimpegno e bagno in posizione differente rispetto a quanto autorizzato.

Trattandosi di modifiche interne riconducibili alla manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del medesimo decreto, l'intervento risulta assentibile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Poiché le opere risultano già eseguite in assenza del titolo abilitativo, si rende necessario procedere con CILA in sanatoria. In tal caso, la sanzione amministrativa applicabile è determinata ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ed è pari a € 1.000,00, trattandosi di intervento già ultimato. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria previsti dal Comune di Mondovì, pari a € 50,00.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 3.000,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.65 m.1042 sub.47 n.20261076350007 con scadenza al 24.02.2036).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "I Cristalli" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 1.549,67 annui. (CONSUNTIVO 2025 € 1.518,72 - PREVENTIVO GESTIONE 2025/2026 € 1.549,67);

- 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 alla Signora ***OMISSIS***, per un totale di € 2.129,92 (€ 1.549,67 gestione ordinaria 2025/2026 ed € 580,25 n.1 rata inerente "Sanatoria e risarcimento danni autorimessa" ma con scadenza al 15.07.2022 pertanto oltre i 2 anni) come da prospetto allegato;

- 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 o conoscono 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 3,71 (come da documentazione allegata).

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 3 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale nel "Condominio I Cristalli" a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Via Cuneo n.13K.

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 **32,75 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 1.350,00.**

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).

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile		Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq		1.350,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)		0,95
Stato d'uso		0,97
Calcolo valore a mq.		1.244,03 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.		32,75
Valore		40.741,82 l
Deduzione spese regolarizzazione edilizia e catastale		3.000,00 l
Spese condominiali insolute		1.549,67 l
TOTALE		36.192,15 l
Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura		0,90
TOTALE		32.572,93 l

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 3	1/1	€. 32.500,00

Il presente Lotto 3 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 32.500,00 (dicasi trentaduemilacinquecento/00).

LOTTO 4

- Lotto 4** – Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in zona tangenziale di Mondovì, nel Comune di Mondovì(CN);

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 esecutata 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

I terreni oggetto di esecuzione risultano intestati al seguente esecutato:

- ***OMISSIS***

I terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***OMISSIS***

CONFINI

I terreni sono posti alle coerenze:

- FG.56 m.280: altra UIU m.150, altra UIU m.358, Via Vecchia di Pianfei.
- FG.56 m.359: altra UIU m.357, altra UIU m.368, altra UIU m.360, altra UIU m.363.
- FG.56 m.360: altra UIU m.359, altra UIU m.142, altra UIU m.149.

SERVITÙ

Trattasi di porzioni residuali di terreni a ridosso della scarpata della Tangenziale di Mondovì, tutti e tre i terreni risultano incolti non irrigui, in parte destinati a prato, ma in pendenza ed in parte con rovi, denotando quindi un inutilizzo degli stessi. Non si segnala la presenza di pali della luce, si segnala invece la presenza di una fascia di rispetto dalla Tangenziale pari a 20m. Non si segnalano servitù apparenti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	Graffato
	56	280			Semin.irrig.	2	00.07.34		7,01€	4,36€	
	56	359			Semin.irrig.	2	00.03.10		2,96€	1,84€	

56	360		Semin.irrig.	2	00.00.71		0,68€	0,42€	
----	-----	--	--------------	---	----------	--	-------	-------	--

Intestazione catastale:

- ***OMISSIS***

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano in stato di incolto, completo abbandono, trattandosi come già indicato prima in perizia di porzioni residuali di terreni in scarpata della Tangenziale di Mondovì.

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni oggetto della presente sono pervenuti alla parte eseguita con :

-Atto di donazione rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 05/02/2000, Repertorio 31544, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 09/02/2000 ai NN.850/700 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha accettato la sua quota dalla signora ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 26/02/2016
Reg. gen. 1153 - Reg. part.137
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il
21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/2
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico i terreni sono ricompresi in Area EE-Zona Agricola, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 47 delle N.T.A.. (vedi CDU allegato alla perizia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di terreni a destinazione agricola.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in zona tangenziale di Mondovì, nel Comune di Mondovì(CN).

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

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

Data la tipologia dei terreni in oggetto, la loro conformazione ed ubicazione, le loro caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri terreni.

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

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto e sentito il tecnico comunale di Mondovì(CN), assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare i seguenti valori unitari **Euro 10.000,00 a Giornata piemontese (unità di misura locale pari a 3810 mq.) che equivale a €/mq. 2,62.** La valutazione è data dal prodotto della superficie in G.P. per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate:

$(mq. 734 + 71 + 310 = 1.115,00 \times €/mq. 2,62 = € 2.926,51$ arrotondati a € 3.000,00.



Si segnala che i terreni di cui al presente lotto risultano essere oggetto di pignoramento per 1/2 della piena proprietà.

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 4	1/2	€. 1.500,00

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

I terreni risultano in teoria **comodamente divisibili in natura**, ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto essendo terreni sarebbe sufficiente procedere a redazione di tipo di frazionamento a catasto terreni, previa notifica comunale come da normativa vigente.

Sarebbe infatti tecnicamente possibile procedere alla divisione in n.2 lotti di valore pari a €. 1500,00 cadauno, ma a parere dello scrivente, in virtù del valore esiguo del lotto e dei costi correlati per tale divisione si procederà alla formazione del lotto di quota indivisa.

Tenuto conto:

- della limitata appetibilità commerciale delle quote indivise,
- della difficoltà di godimento esclusivo,
- della presenza di comproprietario non esecutato,

si applica una riduzione del 5 %.

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 4	1/2	€. 1.425,00

Il presente Lotto 4 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 1.425,00 (dicasi millequattrocentoventicinque/00).

LOTTO 5

- **Lotto 5** – Quota di 1/2 della piena proprietà (m.194) e quota di 3/4 della piena proprietà (m.198) di fabbricato libero su 4 lati con annessa corte esclusiva. **(Lotto SOSPESO)**

LOTTO 6

- **Lotto 6** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(bar) a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Piazza Martiri della Libertà n.4(angolo C.so Statuto);

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 : Piazza Martiri della Libertà, altra UIU m.474, androne scala m.474, Corso Statuto.

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
Locale commerciale (Bar)	PT	84,01	1,00	84,01
Totale superficie commerciale mq.				84,01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	474	39		C/1	12	52mq	71mq	1.388,44€	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(bar) a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Piazza Martiri della Libertà n.4(angolo C.so Statuto);

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. Il bar fa parte di un complesso condominiale, che si presenta esternamente in ottime condizioni manutentive; le vetrine e gli infissi dell'unità oggetto di esecuzione sono in legno, sia quelli che si affacciano su Corso Statuto, sia quelli su Piazza Martiri della Libertà.

La palazzina si sviluppa su n.1 piano interrato e n.4 piani fuori terra, con copertura con soletta in cls.

Il piano terreno è destinato ad attività commerciali, mentre i 3 piani superiori sono adibiti a uso abitativo. L'accesso all'unità commerciale avviene direttamente dal piano terreno, da Piazza Martiri della Libertà.

Internamente, il negozio presenta pavimentazione in gres di formato grande 60cmx60cm di colore grigio nella parte di somministrazione ed in tutti gli altri locali ad eccezione della cucina che ha piastrelle di formato più piccolo, le pareti risultano intonacate, con soffitto a volte in tutti i locali ad eccezione del bagno ed antibagno i quali sono controsoffittati. L'unità si articola in due distinti ambienti: un vano principale destinato all'attività commerciale e un vano secondario adibito a retro, ripostiglio, servizio igienico e cucina.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 1997 e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano provvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni dalla società "****OMISSIS****", la quale al 01.05.2025 ha ceduto in favore di "****OMISSIS****", il contratto avente decorrenza dal 01.07.2023, con canone di locazione attuale pari a € 1.071,00

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 31/07/2023 al n.2152/3T ed avrà scadenza naturale al 30.06.2029(primi sei anni di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 23/06/1984, Repertorio 2601/295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/07/1984 ai NN.4737/4014 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato il 50% da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/2
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "a destinazione d'uso residenziale" in pieno centro storico, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 474, sub.39 è di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità intorno al 14/11/1939; come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì non esistono provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la sua edificazione.

Non risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile ricade nel centro storico del comune di Mondovì, e risulta individuato dal vigente P.R.G.C. in zona ambito I.U.A. Insediamenti urbani aventi carattere ambientale con facciate di particolare valore.

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

- D.I.A. prot.n. 14189 del 09/08/2003 per opere interne
- Autorizzazione dehors del 06/03/2009
- SCIA prot. n. 5603 del 24/02/2015 per opere interne
- Autorizzazione tenda del 13/04/2018, prot.n.12609

In merito ai titoli abilitativi edilizi citati si segnala che gli elaborati grafici allegati agli stessi risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha scaricato dal portale SIPEE il certificato energetico dell'immobile APE (FG.92 m.474 sub.39 n.20161077680007 con scadenza al 15.06.2026).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Ex Fulcheri" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 380,00 annui.(CONSUNTIVO 2025 € 371,00 - PREVENTIVO GESTIONE 2025/2026 € 350,00), ripartito su 65,14 millesimi generali;

-Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore risultava situazione debitoria in capo all'inquilino alla data del 22.12.2025 pari ad € 501,00, ma ad oggi risulta saldato, come da prospetto allegato;

-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 o conoscono 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 65,14 (come da documentazione allegata).

Si precisa che da vecchio regolamento i millesimi pari a 195,00 erano conteggiati come sommatoria del presente lotto 6 + lotto 7, pertanto la ripartizione è stata fatta dal CTU in proporzione in base ai mq poiché dall'Amministratore non è stata fatta alcuna revisione aggiornata.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(bar) a piano terreno nel Comune di Mondovì(CN) – Piazza Martiri della Libertà n.4(angolo C.so Statuto);

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 **84,01 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 1400,00.**

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).

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	1.400,00 €
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	1,00
Calcolo valore a mq.	1.330,00 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	84,01
Valore	111.733,30 €

Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale

Bonifiche da eventuali rifiuti

Spese condominiali insolute

TOTALE 111.733,30 €

Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura

0,90

TOTALE 100.559,97 €

Si segnala che gli immobili di cui al presente lotto risultano essere oggetto di pignoramento per 1/2 della piena proprietà.

VALUTAZIONE DIVISIBILITA'

L'immobile **non risulta comodamente divisibile in natura**, in quanto:

- costituito da unica unità commerciale;
- caratterizzato da distribuzione interna non frazionabile;
- privo di accessi indipendenti;
- non suscettibile di autonoma separazione impiantistica e funzionale;
- la divisione comporterebbe un apprezzabile deprezzamento.

Ne consegue l'impossibilità di formare unità immobiliari autonome senza pregiudizio economico.

STIMA DELLA QUOTA INDIVISA

Il valore dell'intera proprietà è pari a:

€. 100.559,97

La quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato corrisponde a:

€. 50.279,99

Tenuto conto:

- della limitata appetibilità commerciale delle quote indivise,
 - della difficoltà di godimento esclusivo,
 - della presenza di comproprietario non esecutato,
- si applica una riduzione del 5 %.

Valore finale della quota

€. 50.279,99 - 5 % = €. 47.765,99

Valore stimato della quota pignorata:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 6	1/2	€. 47.750,00

Il presente Lotto 6 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 47.750,00 (dicasi quarantasettemilasettecentocinquanta/00).

LOTTO 7

- **Lotto 7** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e cantina a piano primo sotterraneo nel Comune di Mondovì(CN) – Corso Statuto n.6/B;

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 : altra UIU m.474, altra UIU m.474, Piazza Martiri della Libertà, altra UIU m.474, Corso Statuto.

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
Negozio	PT	161,74	1,00	165,57
Loc. Caldaia	S1	27,93	0,20	5,59
Totale superficie commerciale mq.				171,16

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	474	60		C/1	10	92mq	140mq	1.810,28€	T	
	92	474	19		C/2	1	21mq	30mq	26,03€	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Variazioni catastali DocFa prot. CN0061457 del 23/03/2026 (sub.60) espletate nell'ambito della presente procedura.

Il sub.19 non è stato oggetto di variazione catastale.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale (negozi) a piano terreno e cantina a piano primo sotterraneo nel Comune di Mondovì (CN) – Corso Statuto n.6/B;

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. Il negozio fa parte di un complesso condominiale, che si presenta esternamente in buone condizioni manutentive; le vetrine e gli infissi dell'unità oggetto di esecuzione sono in metallo, sia quelli che si affacciano su Corso Statuto, sia quelli su Piazza Martiri della Libertà.

La palazzina si sviluppa su n.1 piano interrato e n.4 piani fuori terra, con copertura con soletta in cls.

Il piano terreno è destinato ad attività commerciali, mentre i 3 piani superiori sono adibiti a uso abitativo.

E' doveroso precisare che per entrare nell'unità oggetto di esecuzione è obbligatorio passare da un'altra unità (non oggetto di pignoramento) avente accesso da Corso Statuto di proprietà dell'attuale conduttore dell'unità in locazione.

In caso di aggiudicazione del presente lotto da parte di terzi sarà necessario provvedere al tamponamento della muratura divisoria.

Accesso da unità non oggetto di pignoramento



Internamente, il negozio presenta pavimentazione in gres di formato medio di colore grigio in tutti i locali, le pareti risultano tutte intonacate, mentre i soffitti sono tutti con le volte a botte, in parte intonacati ed in parti con i mattoni a vista. L'unità si articola in due distinti ambienti: un vano principale destinato all'attività commerciale/esposizione e un vano secondario adibito a retro che si affaccia su Piazza Martiri della Libertà.

E' oggetto di esecuzione anche un locale cantina/c.t. al piano primo sotterraneo, avente accesso dall'androne scala principale con accesso da Corso Statuto.

L'unità oggetto di esecuzione risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 2000 e diffusione del calore mediante radiatori in alluminio. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Si precisa che per accedere ai locali oggetto di esecuzione si deve passare per altri locali che attualmente sono in proprietà all'attuale conduttore.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni al conduttore ***OMISSIS***, il contratto avente decorrenza dal 01.01.1992, con canone di locazione attuale pari a € 935,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 17/01/1992 al n.121/3 ed avrà scadenza naturale al 31.12.2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 23/06/1984, Repertorio 2601/295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/07/1984 ai NN.4737/4014 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato il 50% da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178

Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il
21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/2
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 474, subalterno 60 e subalterno 19 è stato realizzato ante 1967 poiché le planimetrie catastali riportano la data del 14/11/1939. Come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì, non sono presenti atti in merito a tale immobile.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C. In merito a tale immobile non risultano presenti alcun titolo edilizio poiché l'immobile risulta essere stato costruito ante 1967.

Il rilievo dello stato di fatto evidenzia difformità limitate alle facciate (modifica geometria e posizione delle vetrine), nonché variazioni della distribuzione interna (oltre che per la presenza dell'apertura di passaggio tra la porzione commerciale adiacente, di proprietà della parte conduttrice). Le modifiche interne non comportano variazioni di superfici, volumi e risultano riconducibili a tolleranze esecutive. Le difformità esterne non rientrano invece nelle tolleranze costruttive.

Le difformità sopra descritte risultano riconducibili a interventi eseguiti in assenza o difformità da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001.

Ai sensi della normativa vigente, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), la regolarizzazione degli interventi avviene mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001.

Le opere risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della pratica e non comportano incremento di superficie o volume né un significativo aumento del valore venale dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), primo periodo, la sanzione è determinata in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile, con importo compreso tra € 1.032,00 ed € 10.328,00. Nel



caso in esame, trattandosi di interventi non comportanti incremento di valore e ricorrendo la doppia conformità, ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 15/02/2025, si applica la sanzione in misura ridotta pari a € 1.032,00.

Per la presentazione della pratica edilizia è inoltre previsto il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 250,00, poiché è soggetta anche al rilascio del parere da parte della Commissione Locale del Paesaggio. La regolarizzazione potrà pertanto avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della suddetta sanzione e dei diritti di segreteria.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 3.500,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.92 m.474 sub.60 n.20261076350018 con scadenza al 31.12.2027).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Ex Fulcheri" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 719,00 annui. (CONSUNTIVO 2025 € 740,92 - PREVENTIVO GESTIONE 2025/2026 € 698,43), ripartito su 129,86 millesimi generali;

- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risulta alcuna situazione debitoria in capo all'inquilino;

- 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 o conoscono 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 129,86 (come da documentazione allegata).

Si precisa che da vecchio regolamento i millesimi pari a 195,00 erano conteggiati come sommatoria del presente lotto 6 + lotto 7, pertanto la ripartizione è stata fatta dal CTU in

proporzione in base ai mq poiché dall'Amministratore non è stata fatta alcuna revisione aggiornata.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozi) a piano terreno e cantina a piano primo sotterraneo nel Comune di Mondovì(CN) – Corso Statuto n.6/B;

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 **171,16 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 1200,00.**

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).

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq	1.200,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,97
Calcolo valore a mq.	1.105,80 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	171,16
Valore	189.264,30 l

Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale

3.500,00 l

Bonifiche da eventuali rifiuti

- l

Spese condominiali insolute

- l

TOTALE 185.764,30 l

Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura

0,90

TOTALE 167.187,87 l



Si segnala che gli immobili di cui al presente lotto risultano essere oggetto di pignoramento per 1/2 della piena proprietà.

VALUTAZIONE DIVISIBILITA'

In linea del tutto teorica l'immobile ad una prima analisi sembrerebbe presentare le condizioni di divisibilità poiché presenta doppio accesso vetrinato da pubblica via (uno da corso Statuto e uno da Piazza Martiri della Libertà detta anche Piazza Municipio).

Tuttavia occorre considerare che l'immobile è condotto da affittuario, che conduce locale commerciale confinante, collegato da apertura interna.

La porzione commerciale oggetto di pignoramento risulta ad oggi priva di servizio igienico, e pertanto ai fini di un utilizzo degli stessi in modo autonomo occorrerebbe già provvedere, oltre alla separazione fisica muraria dall'unità non oggetto di pignoramento adiacente alla realizzazione di servizio igienico interno e disimpegno degli impianti.

Tali unità sarebbero poi di piccola metratura e di difficile utilizzo.

Ne consegue l'impossibilità di formare unità immobiliari autonome senza pregiudizio economico.

STIMA DELLA QUOTA INDIVISA

Il valore dell'intera proprietà è pari a:

€. 167.187,87

La quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato corrisponde a:

€. 83.593,94

Tenuto conto:

- della limitata appetibilità commerciale delle quote indivise,
- della difficoltà di godimento esclusivo,
- della presenza di comproprietario non esecutato,

si applica una riduzione del 5 %.

Valore finale della quota

€. 83.593,94 - 5 % = €. 79.414,24

Valore stimato della quota pignorata:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 7	1/2	€. 79.414,24

Il presente Lotto 7 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 79.500,00 (dicasi settantanovemilacinquecento/00).

LOTTO 8

- **Lotto 8** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(laboratorio pellicce)a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.8;

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 : Via Piandellavalle, altra UIU m.430, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

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
Negozi	PT	77,14	1,00	77,14
Negozi	P1	70,74	1,00	70,74
Accessori	P1	33,81	0,50	16,91
Totale superficie commerciale mq.				164,79

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	439	7		C/1	6	133mq		1.421,86€	T-1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale (laboratorio pellicce) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.8;

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989.

Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale negozio al piano terreno, con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive.

L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo sono ubicati i locali accessori, costituiti da laboratorio per la lavorazione delle pellicce, deposito, ripostiglio e servizio igienico il tutto accessibile da scala interna unica del negozio.

Internamente il fabbricato presenta tutti le pareti intonacate di tinta chiara, la pavimentazione è con piastrelle in gres di tinta chiara e piccolo formato, ad eccezione della scala interna che è in granito.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 2015 e diffusione del calore mediante termoconvettori. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione risulta buono.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno e primo risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni dal Signor ***OMISSIS***, il contratto avente decorrenza dal 01.12.2010, con canone di locazione attuale pari a € 500,00.

Si precisa che nel contratto di locazione allegato alla perizia l'importo del canone risulterebbe pari ad € 900,00/mese, ma come dichiarato dall'esecutato e dalla parte conduttrice il canone è sempre rimasto a 500,00€/mese, come risulta anche dall'interrogazione del contratto prodotta dall'Agenzia delle Entrate, dalla quale si evince che dal 01.12.2016 il canone è stato ridotto ad € 500,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 15/12/2010 al n.3901/3 ed avrà scadenza naturale al 30.11.2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 07/04/1983, Repertorio 4712/988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 15/04/1983 ai NN.2360/2047 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 26/06/1985, Repertorio 6465/765, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

MONDOVI' il 19/07/1985 ai NN.3891/3227 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 19/10/1985, Repertorio 7512/938, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 11/11/1985 ai NN.5733/4797 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** 17/10/1987, Repertorio 12957, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/10/1987 ai NN.5815/4817 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 11/09/2012
Reg. gen. 6235 - Reg. part.591
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 439, subalterno 7 è stato realizzato ante 1967 e oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C. In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- Concessione edilizia n.38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- Concessione edilizia n.60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- Autorizzazione edilizia prot.n.9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

All'analisi dello stato di fatto sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non si rilevano invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a € 2.064, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di € 1.032. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a € 250. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCIA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 50 e della sanzione amministrativa pari a € 464,00

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

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



- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha scaricato dal portale SIPEE il certificato energetico dell'immobile APE (FG.92 m.439 sub.7 n.20252013960008 con scadenza al 31.12.2026).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Via Piandellavalle 6" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 1.100,00 annui. (CONSUNTIVO 2025 € 1.103,10);

- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risulta situazione debitoria in capo all'esecutato;

- 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 o conoscono 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 185,86 (come da documentazione allegata).

Si precisa che non c'è alcun regolamento di condominio.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 8 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale (laboratorio pellicce) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì (CN) - Via Piandellavalle n.8;

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 **164,79 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 1.000,00.**

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).

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)
Scarsa (periferia degr.)

0,95
0,9

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq	1.000,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,92
Calcolo valore a mq.	874,00 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	164,79
Valore	144.022,09 l
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	4.500,00 l
Bonifiche da eventuali rifiuti	- l
Spese condominiali insolute	- l
TOTALE	139.522,09 l

Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura

0,90

TOTALE 125.569,88 l

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 8	1/1	€. 125.500,00

Il presente Lotto 8 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 125.500,00 (dicasi centoventicinquemilacinquecento/00).

LOTTO 9

- **Lotto 9** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/B;

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 : Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

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
Negozio	PT	40,75	1,00	40,75
Negozio	P1	49,82	1,00	49,82
Accessori	P1	10,44	0,50	5,22
Totale superficie commerciale mq.				95,79

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	439	8		C/1	6	70mq		748,35€	T-1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto.

Intestazione catastale

- ***OMISSIS***

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/B;

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989.

Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale negozio al piano terreno e primo (ora sfitto) con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive. L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo si arriva mediante scala di collegamento interna, si accede ad un unico vano ad oggi pieno di documentazione cartacea e locali accessori quali ripostiglio, disimpegno e bagno.

Internamente il fabbricato presenta tutti le pareti intonacate di tinta chiara, la pavimentazione è con piastrelle in gres di tinta chiara e piccolo formato, ad eccezione della scala interna che è in granito.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia a condensazione a metano installata nel 2015 e diffusione del calore mediante termoconvettori a piano terreno, a piano primo la diffusione del calore avviene mediante radiatori in ghisa e termoconvettori. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione risulta buono.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'intera unità oggetto di esecuzione, come da sopralluogo del 14.11.2025, risulta sfitta, senza contratti di locazione all'attivo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 07/04/1983, Repertorio 4712/988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 15/04/1983 ai NN.2360/2047 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato in parte da ***OMISSIS*** .

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 26/06/1985, Repertorio 6465/765, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 19/07/1985 ai NN.3891/3227 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato in parte da ***OMISSIS*** .

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 19/10/1985, Repertorio 7512/938, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 11/11/1985 ai NN.5733/4797 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 17/10/1987, Repertorio 12957, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/10/1987 ai NN.5815/4817 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 11/09/2012
Reg. gen. 6235 - Reg. part.591
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 439, subalterno 8 è stato realizzato ante 1967 e oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C. In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- Concessione edilizia n.38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- Concessione edilizia n.60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- Autorizzazione edilizia prot.n.9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

All'analisi dello stato di fatto sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non si rilevano invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a € 2.064, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di € 1.032. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a € 250. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 50 e della sanzione amministrativa pari a € 464,00

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.92 m.439 sub.8 n.20261076350019 con scadenza al 31.12.2027).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Via Piandellavalle 6" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 710,00 annui.(CONSUNTIVO 2025 € 708,41);

- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risulta situazione debitoria in capo all'esecutato;

- 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 o conoscono 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 118,12 (come da documentazione allegata).

Si precisa che non c'è alcun regolamento di condominio.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 9 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale(negozio) a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) - Via Piandellavalle n.4/B;

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 **95,79 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 1.000,00**.

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).

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq	1.000,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,92
Calcolo valore a mq.	874,00 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	95,79
Valore	83.720,46 l
Decorazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	4.500,00 l
Bonifiche da eventuali rifiuti	- l
Spese condominiali insolute	- l
TOTALE	79.220,46 l

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 9	1/1	€. 79.200,00

Il presente Lotto 9 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 79.200,00 (dicasi settantanovemiladuecento/00).

LOTTO 10

- Lotto 10** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/A;

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 : Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, altra UIU m.439.

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
Ufficio/locale commerciale	PT	39,79	1,00	39,79
Ripostiglio	P1	3,92	0,50	1,96
Ufficio/locale commerciale	P1	41,82	1,00	41,82
Retro/Archivio	P1	13,81	0,50	6,91
Accessori	P1	9,27	0,50	4,64
Totale superficie commerciale mq.				95,11

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	439	9		A/10	U	4,5 vani	118mq	1.580,36€	T-1	

Corrispondenza catastale

L' unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto, a seguito di Variazioni catastali DocFa prot. CN0053857 del 11/03/2026 espletate nell'ambito della presente procedura.

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/A;

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989.

Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 livelli ed è composta da un locale ad uso ufficio al piano terreno e primo con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta ad anta inserita tra vetrine espositive.

L'accesso è consentito da portico comune di accesso coperto.

Al piano primo si arriva mediante scala di collegamento interna, si accede ad un unico vano ad oggi destinato ad uso ufficio in ottimo stato di manutenzione, oltre a locali accessori quali un retro, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Internamente il fabbricato presenta tutti le pareti intonacate di tinta chiara, la pavimentazione è con piastrelle in laminato tinta chiara a listelli, ad eccezione della scala interna che è in granito.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia tradizionale a metano installata nel 2006 e diffusione del calore mediante termoconvettori sia piano terreno che a piano primo. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione risulta molto buono.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno e primo risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni dalla Ditta "***OMISSIS***", avente decorrenza dal 01.05.2025, con canone di locazione attuale pari a € 500,00.

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 08/05/2025 al n.1517/3T ed avrà scadenza naturale al 30.04.2031(scadenza dei primi 6 anni di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 07/04/1983, Repertorio 4712/988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 15/04/1983 ai NN.2360/2047 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 26/06/1985, Repertorio 6465/765, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 19/07/1985 ai NN.3891/3227 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 19/10/1985, Repertorio 7512/938, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 11/11/1985 ai NN.5733/4797 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 17/10/1987, Repertorio 12957, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/10/1987 ai NN.5815/4817 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 11/09/2012
Reg. gen. 6235 - Reg. part.591
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/1
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 439, subalterno 9 è stato realizzato ante 1967 e oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C. In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- Concessione edilizia n.38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- Concessione edilizia n.60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- Autorizzazione edilizia prot.n.9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

All'analisi dello stato di fatto sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non si rilevano invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a € 2.064, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di € 1.032. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a € 250. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 50 e della sanzione amministrativa pari a € 464,00

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha scaricato dal portale SIPEE il certificato energetico dell'immobile APE (FG.92 m.439 sub.9 n.20252013960006 con scadenza al 08/04/2035).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Via Piandellavalle 6" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 500,00 annui.(CONSUNTIVO 2025 € 498,99);

- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risulta situazione debitoria in capo all'esecutato;

- 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 o conoscono 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 118,83 (come da documentazione allegata).

Si precisa che non c'è alcun regolamento di condominio.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 10 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano terreno e primo nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.4/A;

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 **95,11 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 1.100,00.**

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).

Stato d'uso

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

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq	1.100,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,92
Calcolo valore a mq.	961,40 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	95,11
Valore	91.438,75 l

Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale

4.500,00 l

Bonifiche da eventuali rifiuti

- l

Spese condominiali insolute

- l

TOTALE 86.938,75 l

Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura

0,90

TOTALE 78.244,88 l

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 10	1/1	€. 78.200,00

Il presente Lotto 10 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 78.200,00 (dicasi settantottomiladuecento/00).

LOTTO 11

- **Lotto 11** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano secondo e sottotetto al piano quarto nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.6;

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 : Via Piandellavalle, altra UIU m.439, altra UIU m.435, vuoto su corte comune, altra UIU m.439.

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
Ufficio	P2	240,13	1,00	240,13
Sottotetto	P4	26,66	0,20	5,33
Totale superficie commerciale mq.				245,46

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	439	15		A/10	U	9 vani	245mq	3.160,72€	2	
	92	439	16		C/2	2	26mq	23mq	37,60€	4	

Corrispondenza catastale

L' unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto, a seguito di Variazioni catastali DocFa prot. CN0054699 11/03/2026(ex sub.10-11) espletate nell'ambito della presente procedura.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano secondo e sottotetto al piano quarto nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.6;

L'unità immobiliare è situata in zona centrale, nel centro cittadino di Mondovì Breo, in un contesto urbanizzato e dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune. L'immobile si colloca nel centro cittadino, all'interno di un fabbricato condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra. Il fabbricato risale indicativamente al 1900 e presenta buone caratteristiche costruttive, anche in virtù di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 1989.

Stabile provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su n.1 livello ed è composta da un locale ad uso ufficio al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale, oltre a sottotetto al piano quarto, sempre accessibile dal vano scala condominiale.

Entrando nell'ufficio si accede in un locale di attesa, tutta l'unità si articola in vani destinati a locali studio in quanto è locato ad uno studio di commercialisti, ci sono poi locali ad uso accessorio quali disimpegni, ripostigli e bagni.

Internamente il fabbricato presenta tutti le pareti intonacate di tinta chiara ed in altri locali a tinta scura, la pavimentazione è con piastrelle in gres di piccolo formato in tinta chiara, gli infissi sono tutti in legno vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato tramite caldaia a condensazione a metano installata nel 2018 e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa. L'unità è altresì dotata di impianto elettrico e impianto idraulico, entrambi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione risulta molto buono.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica. Gli impianti tecnologici presenti risultano sprovvisti delle relative dichiarazioni di conformità.

Salendo al piano quarto si accede al locale sottotetto, al quale si può accedere mediante 2 porte in legno che si affacciano sul vano scala, la pavimentazione è come quella dei locali ufficio a piano secondo, si segnala la presenza di n.2 velux in legno e l'assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano terreno risulta occupato con regolare contratto di affitto ad uso commerciale di durata 6 anni + 6 anni dal Signor ***OMISSIS***, al quale in data 01.02.2021 è subentrato il Signor ***OMISSIS***, il contratto ha decorrenza dal 01.09.2018, con canone di locazione attuale pari a € 850,00

Il contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 27/09/2018 al n.2554/3T ed avrà scadenza naturale al 31.08.2030.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 07/04/1983, Repertorio 4712/988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 15/04/1983 ai NN.2360/2047 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 26/06/1985, Repertorio 6465/765, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 19/07/1985 ai NN.3891/3227 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 19/10/1985, Repertorio 7512/938, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 11/11/1985 ai NN.5733/4797 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 17/10/1987, Repertorio 12957, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 21/10/1987 ai NN.5815/4817 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato in parte da ***OMISSIS***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 11/09/2012
Reg. gen. 6235 - Reg. part.591
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS*** .
Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 12/12/2013
Reg. gen. 8836 - Reg. part.803
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Annotazione ad iscrizione ai nn.5398/640 del 13/07/2018, derivante da restrizione di beni del 05/07/2018, Notaio CATALANO MADDALENA Rep.56663/22205 (FG.92 m.439 sub.12)
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025

Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196

A Favore: ***OMISSIS***

Quota: 1/1

Contro: ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "A1 città storica", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20 delle N.T.A nel Progetto definitivo del P.R.G.C. mentre per quanto riguarda le norme del P.R.G.C. vigente l'immobile rientra negli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale rispondenti all'art.26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione commerciale/ufficio oggetto del presente lotto censito al FG. 92 particella 439, subalterni 15-16(ex 10-11) è stato realizzato ante 1967 e oggetto di successive pratiche edilizie, come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Mondovì. Non è stata reperita l'agibilità relativa alle modifiche effettuate sull'immobile negli anni.

L'immobile ricade in area urbana del comune di Mondovì secondo il progetto definitivo di nuovo P.R.G.C. In merito a tale immobile risultano presenti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.13 del 22/02/1984 per sistemazione fabbricato con creazione passaggio pedonale e modifiche aperture;
- Concessione edilizia n.38 del 12/05/1989 per ristrutturazione fabbricato;
- Autorizzazione edilizia prot. n. 2173 del 21/05/1991 per realizzazione vetrine;
- Concessione edilizia n.60 del 09/06/1992 per variante in corso d'opera pratica ristrutturazione;
- Autorizzazione edilizia prot.n.9736 del 30/09/1997 per tinteggiature facciate.

All'analisi dello stato di fatto sono emerse alcune difformità edilizie rispetto ai titoli originari, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna dei vani, nell'inserimento di aperture tipo velux in copertura e nella sostituzione di alcuni serramenti, parte dei quali non rientranti nelle tolleranze costruttive. Non si rilevano invece modifiche significative alla sagoma o incrementi di volume, che risultano sostanzialmente conformi. Le opere risultano già ultimate e per le stesse è stata presentata la fine lavori; tuttavia, non è mai stata depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, rendendo l'immobile privo di agibilità sotto il profilo amministrativo. Alla luce di quanto rilevato, la procedura corretta per la regolarizzazione consiste nella presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, trattandosi di difformità edilizie di carattere parziale, seguita dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva. Dal punto di vista sanzionatorio, le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi privi di incremento significativo del valore venale dell'immobile, in quanto non comportano aumenti di superficie o volume ma esclusivamente modifiche interne e interventi puntuali sull'involucro edilizio. In applicazione delle disposizioni vigenti e delle prassi comunali, la sanzione per la SCIA in sanatoria viene pertanto

determinata nella misura pari al doppio del minimo previsto, risultando pari a € 2.064, valore ritenuto il più realistico nel caso in esame, salvo dimostrazione di piena doppia conformità che consentirebbe l'applicazione della sanzione minima di € 1.032. A tale importo si aggiungono i diritti di segreteria per la presentazione della SCIA, pari a € 250. Si evidenzia inoltre che, contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria, dovrà essere presentata anche la denuncia delle opere strutturali ai sensi della normativa sismica vigente (D.P.R. 380/2001, artt. 65 e 93), ai fini della regolarizzazione complessiva dell'intervento. Per quanto riguarda l'agibilità, si dovrà procedere con la presentazione di SCA tardiva, comportante il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 50 e della sanzione amministrativa pari a € 464,00

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha scaricato dal portale SIPEE i certificati energetici dell'immobile APE (FG.92 m.439 sub.10 n.20252013960007 con scadenza al 14/04/2035) e (FG.92 m.439 sub.11 n.20182013960009 con scadenza al 26/09/2028)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di negozio facente parte di edificio condominiale denominato Condominio "Via Piandellavalle 6" 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 ***OMISSIS*** si può stimare un importo pari a circa €. 935,00 annui.(CONSUNTIVO 2025 € 931,89);

-Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Come riferito dall'Amministratore pro-tempore NON risulta situazione debitoria in capo all'esecutato;

-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 o conoscono 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 290,76 (come da documentazione allegata).

Si precisa che non c'è alcun regolamento di condominio.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Il bene compreso nel Lotto 11 risulta pignorato per intero.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso ufficio a piano secondo e sottotetto al piano quarto nel Comune di Mondovì(CN) – Via Piandellavalle n.6;

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 **245,46 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 950,00.**

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).

Stato d'uso

Ottimo	1,05
Buono (base)	1
Normale	0,97



Mediocre
Scarso
Degradato

0,95
0,87
0,8

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

Note:

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

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

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

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

Ubicazione

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

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio l/mq	950,00 l
Riduz. valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto coeff. (5%)	0,95
Stato d'uso	0,92
Calcolo valore a mq.	830,30 l
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	245,46
Valore	203.807,10 l
Decurtazione spese regolarizzazione edilizia e catastale	4.500,00 l
Bonifiche da eventuali rifiuti	- l
Spese condominiali insolute	- l
TOTALE	199.307,10 l

Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura

0,90

TOTALE 179.376,39 l

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 11	1/1	€. 179.300,00

Il presente Lotto 11 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 179.300,00 (dicasi centosettantanovemilatrecento/00).

LOTTO 12

- Lotto 12** – Quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 3 lati, oltre a n.2 fabbricati ad uso magazzino/sgombero/deposito nel Comune di Mondovì(CN) – Strada del Merlo n.9;

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

Gli immobili sono posti alle coerenze :

- FG.62 m.245 sub.1-2 : altra UIU m.56, altra UIU m.238, altra UIU m.231;
- FG.62 m.54 : altra UIU m.238, Strada del Merlo, altra UIU m.233, altra UIU m.280;
- FG.62 m.233: altra UIU m.231, altra UIU m.54, Strada del Merlo, altra UIU m.299, altra UIU m.460, altra UIU m.238;
- FG.62 m.280: altra UIU m.54, altra UIU m.231.

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%;



FG.62 m.245 sub. 1-2 + CORTE PARTICELLA 54

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Locali accessori	PT	140,59	0,35	49,21
Portico (fino a 25 mq.)	PT	25,00	0,35	8,75
Portico (oltre a 25 mq.)	PT	188,82	0,10	18,88
Locali accessori	P1	65,19	0,35	22,82
Balcone (fino a 25 mq.)	P1	16,13	0,25	4,03
Abitazione	P1	179,65	1,00	179,65
Corte particella 54 (fino a 25 mq.)	PT	25,00	0,10	2,50
Corte particella 54 (oltre a 25 mq.)	PT	2020,00	0,02	40,40
Totale superficie commerciale mq.				326,24

FG.62 m.233

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Portico - Magazzino	PT	140,09	1,00	140,09
Ex pollaio	PT	12,85	1,00	12,85
Portico - ex fienile	P1	73,45	1,00	73,45
Corte(fino a 25 mq.)	PT	25,00	0,10	2,50
Corte(oltre a 25 mq.)	PT	1177,00	0,02	23,54
Totale superficie commerciale mq.				252,43

FG.62 m.280

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Magazzino	PT	234,61	1,00	234,61
Portico - Magazzino	PT	117,34	0,35	41,07
Portico - ex fienile	P1	234,76	1,00	234,76
Totale superficie commerciale mq.				510,44

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	62	245	1		A/4	2	9,5 vani	225mq	220,79€	T-1		
	62	245	2		C/2	2	53mq	86mq	76,64€	T-1		

62	233			C/7	3	205mq	273mq	56,11€	T-1	
62	280			C/2	1	446mq	306mq	552,82€	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	Graffato
	62	54			Frutteto	2	00.20.45		42,25€	17,43€	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta correttamente censita a catasto ad eccezione di lievi difformità grafiche al FG.62 m.245 sub.1 al piano terreno ed al piano primo.

Al piano terreno si segnala la presenza di 2 finestre nei locali ad uso sgombero, al piano primo si segnala una difformità in facciata in quanto nel locale denominato "cucina" una finestra è difforme tra lo stato di fatto e quello catastale;

Intestazione catastale

OMISSIS

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 3 lati, oltre a n.2 fabbricati ad uso magazzino/sgombero/deposito nel Comune di Mondovì(CN) – Strada del Merlo n.9;

L'unità immobiliare è situata in zona periferica, fuori dal centro cittadino di Mondovì, in un contesto poco urbanizzato ma comunque dotato di agevole accesso ai principali servizi offerti dal Comune.

Si accede al compendio dalla Strada del Merlo, si imbuca una strada privata ricadente sul m.54(oggetto di esecuzione) che sfocia nella corte interna ai fabbricati, corte comune censita al FG.62 m.231, dalla corte si può accedere al primo fabbricato di nostro interesse cioè il m.245, che non è altro che un vecchio fabbricato edificato molto probabilmente prima del 1900 che una volta veniva utilizzato come stalla, ricovero animali e attrezzi oltre ad essere la civile abitazione dei proprietari di allora.

L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra, la struttura è in muratura portante con le pareti intonacate, ma in severo stato di degrado, la copertura è in legno a 2 falde, con coppi.

Si segnala che a piano terreno si ha accesso a quelli che erano e sono a tutti gli effetti i locali accessori, oltre a locale ad uso forno.

Mediante scala esterna si può accedere al piano primo dove si trovano tutti i locali che una volta erano abitativi.

Ad oggi tutto il complesso è in stato di degrado e abbandono, necessiterebbe di lavori di restauro e risanamento conservativo massicci.

Il secondo fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere il m.233, il quale risulta essere un fabbricato ad uso deposito/ricovero attrezzi con struttura in muratura, con mattoni a vista, locali aperti non tamponati sul lato della corte di accesso, soletta di connessione tra il piano terreno e il piano primo in cls, copertura in legno con coppi. A terra l'immobile risulta avere terra battuta, come anche nel locale accessorio annesso, tutto il fabbricato risulta essere privo di impianti tecnologici e bisognoso di

manutenzione in quanto le piante infestanti sono in buona parte della struttura, fa da complemento alla struttura una porzione di corte sul retro.

Il terzo ed ultimo fabbricato oggetto di esecuzione risulta ricadere sul m.280.

L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra, al piano terreno risultava essere molto probabilmente una vecchia stalla, mentre al piano primo vi erano dei porticati/ex fienili, oltre all'ampio portico sul lato della corte di accesso.

La struttura è sempre in muratura, con pareti in parte intonacate ma in cattivo stato, oltre a copertura lignea pericolante ed in parte crollata, tale da pregiudicare la stabilità statica della copertura stessa.

Tutto l'immobile non ha impianti tecnologici ed è il fabbricato a livello conservativo nello stato peggiore rispetto agli altri due.

Dal punto di vista manutentivo, l'intero compendio si presenta in stato molto scarso, in condizioni di abbandono e privo di interventi manutentivi, con conseguente generale degrado delle strutture e delle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'intera unità oggetto di esecuzione, come da sopralluogo del 12.11.2025, risulta sfitta, senza contratti di locazione all'attivo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.

Tutti i corpi di fabbrica si trovano in completo stato di abbandono e degrado.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla parte eseguita con :

FG.62 m.245 sub.1 e FG.62 m.233

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 06/06/2001, Repertorio 33672, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 08/06/2001 ai NN.4062/3182 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato il 50% e la signora ***OMISSIS***

FG.62 m.245 sub.2

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 06/06/2001, Repertorio 33672, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 08/06/2001 ai NN.4063/3183 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato il 50% e la signora ***OMISSIS***

FG.62 m.280 e FG.62 m.54

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 29/11/2003, Repertorio 188731, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 05/01/2004 ai NN.54/41 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato da ***OMISSIS***

Si segnala che con atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 04/03/2006, Repertorio 40790/31604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 08/03/2006 ai NN.2235/1711 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha ceduto il 50% di sua proprietà a titolo oneroso a ***OMISSIS***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 26/02/2016
Reg. gen. 1153 - Reg. part.137
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: MIAMI SPV S.R.L.
Quota: 1/2
Contro: ***OMISSIS***.
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in "nuclei frazionali di impianto storico CS, e città storica - Area A2", la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 20, 38 delle N.T.A secondo il Progetto definitivo di P.R.G.C. mentre secondo il P.R.G.C. vigente è da ricondursi a BR.IV/e - Zona residenziale consolidata di impianto rurale - Entro il perimetro del centro abitato, secondo art. 30 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di analisi ricade all'interno della zona urbanistica A2 - città storica, come disciplinata dal vigente Piano Regolatore, nonché in ambito di nucleo frazionale di impianto storico con classificazione CS, riconosciuto quale insediamento rurale di impianto storico con valore storico-documentale. Il fabbricato risulta inoltre schedato come edificio a destinazione residenziale (scheda n. 273) ed è soggetto a vincolo di facciata di tipo "b" per valore documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

Dalle verifiche effettuate è emerso che il fabbricato è di realizzazione antecedente al 1° settembre 1967 e, pertanto, privo di titoli edilizi originari. Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione catastale ha evidenziato una sostanziale corrispondenza in termini di superficie coperta, volume e altezza, riconducibile alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Permangono tuttavia alcune difformità edilizie consistenti principalmente in modifiche dei prospetti (spostamento di aperture) e in variazioni distributive interne dei vani. Considerata la natura degli interventi e la loro conformità alla disciplina urbanistica vigente, si ritiene che la regolarizzazione possa avvenire mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo ottenimento del parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in ragione del vincolo insistente sulla facciata.

Ai fini sanzionatori, trova applicazione quanto previsto dall'art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. 380/2001, come richiamato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 15/02/2025. Nel caso in esame, trattandosi di interventi di modesta entità e conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, si applica la sanzione in forma semplificata, determinata in € 1.032,00. A tale importo devono essere aggiunti i diritti di segreteria previsti per la presentazione di SCIA in sanatoria in presenza di vincolo, pari a € 250,00.

Alla luce di quanto sopra, si può ritenere che l'immobile, pur presentando alcune difformità edilizie, sia regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio mediante procedura di sanatoria, subordinatamente all'acquisizione dei necessari pareri e al pagamento delle sanzioni e degli oneri previsti.

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 3.000,00.

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

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.62 m.245 sub.1 n.20261076350006 con scadenza al 20/02/2036).

Trattasi di compendio facente NON parte di edificio condominiale.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su 3 lati, oltre a n.2 fabbricati ad uso magazzino/sgombero/deposito nel Comune di Mondovì(CN) – Strada del Merlo n.9.

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.

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

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare i seguenti valori unitari:

- Valore unitario 1 (Fabbricato abitativo e accessori particella 245 sub.ni 1 e 2) €/mq 370,00;
- Valore unitario 2 (Portico/magazzino particella 233/INTERO) €/mq 185,00;
- Valore unitario 3 (Portico/magazzino particella 280/INTERO) €/mq 115,00;

Tale importo necessita di adeguamento e correzione trattandosi di una vendita giudiziale, dato il momento negativo in cui versa il mercato immobiliare in zona, della presenza sul mercato di molti immobili simili in zona e della loro bassa appetibilità di mercato in virtù degli ingenti costi di ricostruzione e incognite annesse:

- Valore unitario 1 (Fabbricato abitativo e accessori particella 245 sub.ni 1 e 2) €/mq 320,00;
- Valore unitario 2 (Portico/magazzino particella 233/INTERO) €/mq 160,00;
- Valore unitario 3 (Portico/magazzino particella 280/INTERO) €/mq 100,00;

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate e pertanto si avrà:

Valore unitario 1 (Fabbricato abitativo e accessori particella 245 sub.ni 1 e 2)

€/mq 320,00 x mq. 326,24 = €. 104.396,00

Valore unitario 2 (Portico/magazzino particella 233/INTERO)

€/mq 160,00 x mq. 252,43 = €. 40.388,80

Valore unitario 3 (Portico/magazzino particella 280/INTERO)

€/mq 100,00 x mq. 510,44 = €. 51.043,90

Sommando si avrà un totale pari a €. 195.828,70.

Si segnala che gli immobili di cui al presente lotto risultano essere oggetto di pignoramento per 1/2 della piena proprietà e pertanto si avrà:

$$€. 195.828,70 : 2 = €. 97.914,35$$

VALUTAZIONE DIVISIBILITA'

L'immobile **non risulta comodamente divisibile in natura**, in quanto:

- Trattasi di n.3 rustici, ubicati in zona agricola, ma che di fatto risultano essere un fabbricato abitativo e locali accessori; frazionare tale complesso, anche in virtù del cortile comune su cui sorgono porterebbe a due porzioni correlate e meno appetibili sul mercato;
- la divisione comporterebbe un apprezzabile deprezzamento.

Ne consegue l'impossibilità di formare unità immobiliari autonome senza pregiudizio economico.

STIMA DELLA QUOTA INDIVISA

Il valore dell'intera proprietà è pari a:

€. 195.828,70

La quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato corrisponde a:

€. 97.914,35

Tenuto conto:

- della limitata appetibilità commerciale delle quote indivise,
- della difficoltà di godimento esclusivo,
- della presenza di comproprietario non esecutato,

si applica una riduzione del 5 %.

Valore finale della quota

€. 97.914,35 - 5 % = €. 93.018,63

Valore stimato della quota pignorata:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 12	1/2	€. 93.000,00

Il presente Lotto 12 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 93.000,00 (dicasi novantatremila/00).

- **Lotto 13** – Quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in frazione Merlo, nel Comune di Mondovì(CN).

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 esecutata 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

I terreni oggetto di esecuzione risultano intestati al seguente esecutato:

OMISSIS

I terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

OMISSIS

CONFINI

I terreni sono posti alle coerenze:

-FG.62 m.51: altra UIU m.187, altra UIU m.127, altra UIU m.380, altra UIU m.45, altra UIU m.131, Strada del Merlo;

-FG.62 m.131: altra UIU m.51, altra UIU m.45, altra UIU m.472, altra UIU m.471, Strada del Merlo.

SERVITU'

Trattasi di terreni a destinazione agricola, coltivati a prato non irriguo da terzi, i terreni risultano sopraelevati rispetto al livello della strada principale oltre ad essere in ottima posizione e molto ben esposti al sole e prevalentemente pianeggianti. Si segnala la non presenza di pali, pertanto nessuna servitù apparente.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	Graffato
	62	51			Prato.irrig.	2	00.77.52		47,64€	40,04€	
	62	131			Prato.irrig.	2	00.11.60		8,39€	5,99€	

Intestazione catastale:

OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano locati a Tealdi Gianfranco, con contratto di affitto stipulato in data 21.04.2015 (di durata pari a 3 annate agricole, quindi con scadenza al 11.11.2017) con pagamento complessivo annuo di 250,00€

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni oggetto della presente sono pervenuti alla parte eseguita con :

FG.62 m.51 e FG.62 m.131

-Atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 29/11/2003, Repertorio 188731, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 05/01/2004 ai NN.54/41 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha acquistato da ***OMISSIS***

Si segnala che con atto di compravendita rogato dal Notaio ***OMISSIS*** il 04/03/2006, Repertorio 40790/31604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 08/03/2006 ai NN.2235/1711 di formalità mediante il quale la parte eseguita ha ceduto il 50% di sua proprietà a titolo oneroso a R***OMISSIS***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 26/02/2016
Reg. gen. 1153 - Reg. part.137
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 10/03/2016
Reg. gen. 1465 - Reg. part.178
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 21/05/2025
Reg. gen. 3817 - Reg. part. 3196
A Favore: ***OMISSIS***
Quota: 1/2
Contro: ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico i terreni sono ricompresi in area "BR.V - Zona residenziale collinare in ambito urbano - Art.31 N.T.A.(vedi CDU allegato alla perizia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di terreni a destinazione agricola.

VALUTAZIONE

È oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/2 della piena proprietà di terreni ad uso agricolo in frazione Merlo, nel Comune di Mondovì(CN).

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

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

Data la tipologia dei terreni in oggetto, la loro conformazione ed ubicazione, le loro caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri terreni.

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

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto e sentito il tecnico comunale di Mondovì(CN), assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare i seguenti valori unitari **Euro 15.000,00 a Giornata piemontese (unità di misura locale pari a 3810 mq.) che equivale a €/mq. 3,94.** La valutazione è data dal prodotto della superficie in G.P. per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate:

$$\text{mq. } 7752 + 1160 = \text{mq. } 8912 \times \text{€/mq. } 3,94 = \text{€. } 35.086,61$$

A tale importo va applicato un Deprezzamento in relazione al titolo di occupazione opponibile alla procedura, quantificato nel 10%;

pertanto si avrà un valore deprezzato pari a €. 31.577,95

Si segnala che i terreni di cui al presente lotto risultano essere oggetto di pignoramento per 1/2 della piena proprietà.

VALUTAZIONE DIVISIBILITA'

L'immobile risulta in teoria **comodamente divisibile in natura**, ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto essendo terreno risulterà sufficiente procedere a redazione di tipo di frazionamento a catasto terreni, previa notifica comunale come da normativa vigente.

MODALITÀ DI DIVISIONE

Risulta infatti tecnicamente possibile procedere alla divisione in n.2 lotti di pari superficie.

È tecnicamente possibile procedere alla divisione in:

Ente A

- Terreni agricoli p.lle 51/parte e 131/parte
- Superficie: 4456,00 mq
- **Valore stimato arrotondato: €.** 15.750,00.

Ente B

- Terreni agricoli p.lle 51/parte e 131/parte
- Superficie: 4456,00 mq
- **Valore stimato arrotondato: €.** 15.750,00.

Gli enti risultano di valore sostanzialmente equilibrato / riequilibrabili mediante conguaglio.

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 PROVENIENZA

6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7 DOCUMENTAZIONE COMUNALE

8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

10 CDU

11 CONTRATTI DI LOCAZIONE

12 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

13 STATO CIVILE

Villanova Mondovì, li 24/04/2026

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