
TRIBUNALE DI CUNEO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

Promossa da:

....., con sede in, a, Via nn.
(C.F.:)

contro:

....., nato a il (C.F.:) e residente in,
Via n. - Int.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
<u>Coerenze</u>	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Patti.....	5
<u>Caratteristiche costruttive</u>	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
<u>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</u>	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.</u>	8

INCARICO

All'udienza del 21/01/2025, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via G. Matteotti n. 4 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un ALLOGGIO MONOLOCALE IN PIANO PRIMO CON CANTINA IN PIANO PRIMO SOTTERRANEO (SEMINTERRATO), sito in via STRADA PROVINCIALE 183 n. 48/B Scala B Interno 6/B, 12087 Pamparato, distinto in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 12, particella 158, subalterno 25, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Piani 1 S1, Superficie catastale mq. 36, Rendita €. 169,91,

Tenuto conto della destinazione d'uso e della consistenza; si procede con la stesura della relazione peritale con Lotto Unico.

DESCRIZIONE

L'immobile in argomento insiste nella frazione Serra di Pamparato, frazione adiacente agli impianti della stazione sciistica locale denominata San Giacomo di Roburent, zona periferica del Comune. Area che ha avuto sviluppo a ridosso della seconda metà degli anni '70, priva di servizi commerciali o pubblici. Gli stessi sono posti nel concentrico, a circa 2 km.

L'unità consta in un alloggio monocale in Piano Primo con Cantina in Piano Primo Sotterraneo (seminterrato) di un dominio singolo facente parte di un complesso composto da due condomini, il tutto dotato di area comune ad uso manovra e parcheggio, oltre parte a corte.

L'accesso è garantito da una strada pubblica.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso, ma alla presenza del custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da alloggio in Piano Primo con Cantina in Piano Primo Sotterraneo (seminterrato), posti all'interno di un condominio ad uso residenziale, privo di attività commerciali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alla ditta sottoelencata per la quota di 1/1:

- nato a il (C.F.:) e residente in,
Via n. - Int.

COERENZE

Il corpo di fabbrica è posto alle coerenze di:

vetusti e obsoleti. Nel vano soggiorno è presente un camino a legna in parte smontato. E' stato asportato il lavandino del bagno. L'alloggio e la cantina sono occupati per gran parte della superficie e volume, da materiale vario (vestiario, attrezzature per sci, oggettistica, etc.). La muratura perimetrale sul lato cucina, presenta un foro passante, probabilmente a predisposizione di stufa a pellet. Tale foro, non essendo stato autorizzato dall'assemblea condominiale, dovrà essere tappato e la finitura della muratura esterna dovrà essere uniformata a quella esistente. Lo scrivente stima le operazioni in €. 400,00

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione condominiale è stata realizzata con metodologia tradizionale avente struttura portante in c.a, orizzontamenti in laterocemento, tamponatura perimetrale in muratura laterizia a cassa vuota e finiture in serramenti in legno, rivestimenti in intonaco tinteggiato e piastrelle in gres. L'impianto termico centralizzato con termovalvole.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: vano scala, pianerottoli, corte e area libera.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato saltuariamente dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1 - **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio, del rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il al Registro Generale n. e Registro Particolare n. a **favore:** (CF) nata a (...) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** **CON SEDE IN** (CF) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

2 - **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio, del rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il al Registro Generale n. e Registro Particolare n. a **favore:** (CF) nato (...) il **contro:** (CF) nata a (...) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** registrato a Mondovì il al Registro Generale n..... e Registro Particolare n. a favore:, con sede in, Frazione, Via nn. (C.F.:) e contro: (CF) nato a (.....) il - Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Cuneo, Numero di repertorio del

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inquadrato in area: B AREE DI RECENTE IMPIANTO AD ALTA DENSITA' DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO, di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. In tale area sono autorizzate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e modesti ampliamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 25 rilasciata in data 13/11/1974 con conseguente rilascio di Certificato di Abitabilità in data 01/02/1978. Successivamente sono stati richiesti tre richieste di sanatoria (condoni) ai sensi della L. 47/85, di cui ai protocolli 884 del 28/06/1986 n. 1150 del 30/08/1986 e 1151 del 30/08/1986; inerenti parti comuni, ma non rilasciati.

Sono presenti piccole difformità dimensionali nell'unità abitativa. Tali disallineamenti non prefigurano la condizione di difformità edilizia, essendo il condominio in possesso della Certificazione di Abitabilità, come indicato dall'art. 34-ter punto 4, del D.Lgs. 380/01 e s.m.i., il quale rimanda all'art. 34, ove si precisa che le opere autorizzate ed in possesso di Abitabilità, nella condizione superficiaria e volumetrica originaria dell'epoca, risultano conformi alla normativa urbanistica.

L'immobile in argomento, in base a quanto sopra, risulta conforme agli indici urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica inquadra l'immobile in classe energetica F, tra le meno efficienti delle classi.

L'APE ha validità fino al 27/11/2035.

- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando la zona in cui sono siti, la tipologia e la condizione attuale.

Il mercato locale, allineato a quello nazionale, ha un indice di bassa ricerca per beni simili; privilegiando abitazioni indipendenti, meno vetuste, in condizione manutentiva migliori e energeticamente più efficienti.

In base alla verifica degli ultimi scambi commerciali, si è riscontrata la presenza di attività commerciale limitata su alloggi simili. Lo scarso interesse giustifica i prezzi contenuti dei beni scambiati, essendovi un'alta offerta a fronte di una relativa bassa domanda. Si deve anche tenere conto che l'immobile in oggetto non risulta di comodo accesso ai servizi commerciali e pubblici locali.

In considerazione di quanto indicato lo scrivente attribuisce il prezzo di 385,00 €/mq. rapportato alla consistenza indicata.

Si ottiene: mq. 36,22 x 385,00 = €. 13.944,20

A detrarre opere di ripristino foro abusivo: €. 400,00

Valore: €. 13.544,70, arrotondato a €. 13.600,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, €. 13.600,00 diconsi Euro tredicimilaseicento/00.

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

Ceva, li 29/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovì
– iscrizione n. 604
F.to digitalmente ai sensi
D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate

Tribunale Civile e Penale di Cuneo

ALLEGATO RIASSUNTIVO - LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2025

1) Descrizione immobili: ALLOGGIO MONOLOCALE IN PIANO PRIMO CON CANTINA IN PIANO PRIMO SOTTERRANEO (SEMINTERRATO), sito in via STRADA PROVINCIALE 183 n. 48/B Scala B Interno 6/B, 12087 Pamparato,

2) Dati Catastali e Coerenze:

Foglio 12, particella 158, subalterno 25, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Piani 1 S1, Superficie catastale mq. 36, Rendita €. 169,91,

Coerenze

- o Cantina: Corridoio Comune e subalterni 3, 19 e 26;
- o Alloggio: Vuoto su Corte a due lati, subalterno 26 e Scala Comune;

3) Pertinenza.

● (CF) nato a (....) il.....
- **Pignoramento Immobiliare** registrato a Mondovì il al Registro Generale n..... e Registro Particolare n. a favore:, con sede in, Frazione, Via nn. (C.F.:) e contro: (CF) nato a (....) il - Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Cuneo, Numero di repertorio del

Formalità a carico della procedura.

4) Eventuali comproprietari.

NON PRESENTI.

5) Provenienze.

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio, del rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il al Registro Generale n. e Registro Particolare n. a favore: (CF) nata a (....) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** **CON SEDE IN** (CF) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Notaio, del rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il al Registro Generale n. e Registro Particolare n. a favore: (CF) nato (....) il **contro:** (CF) nata a (....) il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6) Situazione Urbanistica: Conforme.

7) Stato di possesso: In possesso dell'esecutato.

8) Valore di stima: Euro €. 13.600,00 diconsi Euro tredicimilaseicento/00.

Ceva, lì 29/11/2025

Il C.T.U geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovì
- iscrizione n. 604

F.to digitalmente ai sensi D.P.R.
28/12/2000 n. 445, del D.Lgs.
07/03/2005 n. 82 e norme collegate