

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aimo Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Aimo Federica, con studio in Vicolo del Moro, 2 - 12084 - Mondovì (CN), email federica.aimo@gmail.com, PEC federica.aimo@archiworldpec.it, Tel. 338 4819998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive.

L'alloggio si estende al piano secondo e terzo (sottotetto), con accesso dal vano scala condominiale al piano secondo.

L'unità immobiliare è composta, al piano secondo, da un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, scala a chiocciola di collegamento con il piano terzo sottotetto ospitante due vani adibiti a camera da letto e una piccola cellura. Il piano secondo ha un'altezza interna netta di 2,65 m, mentre il piano sottotetto segue la pendenza della copertura in cemento armato.

La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive.

L'alloggio si estende al piano primo sotterraneo, con accesso dall'area di manovra condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un unico locale dell'altezza interna netta di 2,55 m.

La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina:

- a sud con i mappali 485 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 519 (condominio con più proprietà), 520 (proprietà #*****#), 438 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 350 e 489 (proprietà #*****#) stesso Foglio;
- ad est con i mappali 207 (proprietà #*****#), 433 e 434 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#) stesso Foglio;
- a nord con i mappali 432, 435, 436, 437 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 271 (proprietà #*****#), 182 (proprietà #*****#), 429 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 541 (proprietà #*****#) e 202 (proprietà #*****#) stesso Foglio;
- ad ovest con i mappali 428, 432 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#) e la pubblica via stesso Foglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina:

- a sud con i mappali 485 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 519 (condominio con più proprietà), 520 (proprietà #*****#), 438 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 350 e 489 (proprietà #*****#) stesso Foglio;
- ad est con i mappali 207 (proprietà #*****#), 433 e 434 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#) stesso Foglio;
- a nord con i mappali 432, 435, 436, 437 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 271 (proprietà #*****#), 182 (proprietà #*****#), 429 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#), 541 (proprietà #*****#) e 202 (proprietà #*****#) stesso Foglio;
- ad ovest con i mappali 428, 432 (proprietà #Comune di Roccaforte Mondovì#) e la pubblica via stesso Foglio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,65 m	2
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	1,80 m	3
Soffitta	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	1,80 m	3
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2

Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				73,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 55 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano 2-3
Dal 28/07/2023 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 55 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano 2-3

I titolari corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 15

		Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 95,03 Piano S1
Dal 28/07/2023 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 15 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 Rendita € 95,03 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	186	55		A2	1	3 vani		209,17 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' stato redatta variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica a seguito della diversa distribuzione degli spazi interni. si precisa che al piano terzo (sottotetto) è presente un servizio igienico all'interno del locale denominato cellura. Tale servizio igienico non presenta i requisiti igienico sanitari minimi richiesti (altezza e ventilazione naturale o forzata).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	32	186	15		C6	4	ASTE GIUDIZIARIE®	23	95,03 €	S1	
-------------------	----	-----	----	--	----	---	-------------------	----	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E' stata redatta variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica dell'autorimessa. Con la corretta posizione del portone di accesso e dell'altezza netta interna del locale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare risulta essere libera.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare risulta essere libera.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'alloggio ha accesso dall'area comune condominiale esterna. Percorrendo tratto del porticato esterno condominiale si ha accesso al vano scala comune. L'ingresso dell'alloggio è raggiungibile percorrendo un tratto di passaggio / balcone esterno condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'autorimessa ha accesso dall'area condominiale, nello specifico percorrendo la rampa di accesso al piano interrato e l'area di manovra antistante la stessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare pignorata è all'interno di un condominio con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e

un manto di copertura con tegole finto coppo in buone condizioni di manutenzione. I balconi hanno struttura in cemento armato e ringhiere in ferro a disegno orizzontale verso la pubblica via; lato cortile interno presentano ringhiera con pannelli prefabbricati in cemento.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento. Le pavimentazioni esterne dei porticati sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti posti al piano terreno sono per lo più metallici (vetrine e portoni di ingresso), mentre i serramenti interni alle unità immobiliari sono in legno. L'alloggio oggetto di pignoramento presenta serramenti in legno con vetri doppi. Internamente il pavimento è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento presente all'interno del servizio igienico.

Le porte interne e il portoncino di ingresso sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo così come quello per la produzione di acqua calda sanitaria.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare pignorata è all'interno di un condominio con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e

un manto di copertura con tegole finto coppo in buone condizioni di manutenzione. I balconi hanno struttura in cemento armato e ringhiere in ferro a disegno orizzontale verso la pubblica via; lato cortile interno presentano ringhiera con pannelli prefabbricati in cemento.

Le strutture orizzontali sono in latero cemento. Le pavimentazioni esterne dei porticati sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti posti al piano terreno sono per lo più metallici (vetrine e portoni di ingresso), mentre i serramenti interni alle unità immobiliari sono in legno. L'autorimessa oggetto di pignoramento presenta pavimentazione in battuto di cemento e serramenti (portone e finestra) in ferro.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1988 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	06/05/1988	13743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2005 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	22/09/2006	8499	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marsano Carlo	28/07/2023	11908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/08/2023	6723	5613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1988 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Birone Germano	06/05/1988	13743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/05/2005 al 28/07/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	22/09/2006	8499	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marsano Carlo	28/07/2023	11908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/08/2023	6723	5613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Mondovì il 22/08/2023
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 506
Importo: € 316.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Mondovì il 19/12/2024
Reg. gen. 9237 - Reg. part. 7721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Mondovì il 22/08/2023
Reg. gen. 6724 - Reg. part. 506
Importo: € 316.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Mondovì il 19/12/2024
Reg. gen. 9237 - Reg. part. 7721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare pignorata si trova sulla Tavola 2 del PRGC del comune di Roccaforte Mondovì - zona Lurisia, in zona R3 - Aree di completamento normata dall'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

L'unità immobiliare pignorata si trova sulla Tavola 2 del PRGC del comune di Roccaforte Mondovì - zona Lurisia, in zona R3 - Aree di completamento normata dall'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le pratiche edilizie depositate relative all'intero complesso sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 563 del 03.04.1984
- Autorizzazione in variante n. 151 Prot. 2133 del 31.12.1986 Pratica edilizia n. 1570/1986
- Autorizzazione in variante n. 191 Prot. 1232 del 11.05.1990 Pratica edilizia n. 1964/1990

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato con l'ultima autorizzazione di variante per opere in corso Prot. 1232 del 11.05.1990. Nello specifico il piano sottotetto risulta distribuito diversamente. Sono stati realizzati tramezzi in muratura per la suddivisione del locale adibito a salotto - gioco bimbi. La cellula è stata adibita abusivamente a servizio igienico. Per la regolarizzazione sarà necessario depositare CILA tardiva e ripristinare lo stato dei luoghi della cellula in quanto non sanabile per la mancanza dei requisiti igienico sanitari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le pratiche edilizie depositate relative all'intero complesso sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 563 del 03.04.1984
- Autorizzazione in variante n. 151 Prot. 2133 del 31.12.1986 Pratica edilizia n. 1570/1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'autorimessa presenta minime difformità rispetto a quanto autorizzato con l'ultima autorizzazione di variante per opere in corso Prot. 1232 del 11.05.1990. Nello specifico il portone di accesso è traslato di circa 50 cm. La regolarizzazione può avvenire tramite il deposito di CILA tardiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega dichiarazione spese dell'amministratore di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega dichiarazione spese dell'amministratore di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano secondo e terzo (sottotetto), con accesso dal vano scala condominiale al piano secondo. L'unità immobiliare è composta, al piano secondo, da un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, scala a chiocciola di collegamento con il piano terzo sottotetto ospitante due vani adibiti a camera da letto e una piccola cellura. Il piano secondo ha un'altezza interna netta di 2,65 m, mentre il piano sottotetto segue la pendenza della copertura in cemento armato. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 55, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.250,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda
e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita
un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro
quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,
hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano primo sotterraneo, con accesso dall'area di manovra condominiale. L'unità immobiliare è composta da un unico locale dell'altezza interna netta di 2,55 m. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.400,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,

sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	73,75 mq	600,00 €/mq	€ 44.250,00	100,00%	€ 44.250,00
Bene N° 2 - Garage Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8	22,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
Valore di stima:					€ 48.650,00

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.

Mondovì, li 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aimo Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 07/06/2025)

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità Condominiale (Aggiornamento al 29/04/1992)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Google Maps (Aggiornamento al 07/06/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota Trascrizione Atto Provenienza
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano secondo e terzo (sottotetto), con accesso dal vano scala condominiale al piano secondo. L'unità immobiliare è composta, al piano secondo, da un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, scala a chiocciola di collegamento con il piano terzo sottotetto ospitante due vani adibiti a camera da letto e una piccola cellura. Il piano secondo ha un'altezza interna netta di 2,65 m, mentre il piano sottotetto segue la pendenza della copertura in cemento armato. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 55, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare pignorata si trova sulla Tavola 2 del PRGC del comune di Roccaforte Mondovì - zona Lurisia, in zona R3 - Aree di completamento normata dall'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8
Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano primo sotterraneo, con accesso dall'area di manovra condominiale. L'unità immobiliare è composta da un unico locale dell'altezza interna netta di 2,55 m. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare pignorata si trova sulla Tavola 2 del PRGC del comune di Roccaforte Mondovì - zona Lurisia, in zona R3 - Aree di completamento normata dall'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 55, Categoria A2	Superficie	73,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano secondo e terzo (sottotetto), con accesso dal vano scala condominiale al piano secondo. L'unità immobiliare è composta, al piano secondo, da un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico, scala a chiocciola di collegamento con il piano terzo sottotetto ospitante due vani adibiti a camera da letto e una piccola cellura. Il piano secondo ha un'altezza interna netta di 2,65 m, mentre il piano sottotetto segue la pendenza della copertura in cemento armato. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roccaforte Mondovì (CN) - Piazza San Luca 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Roccaforte Mondovì, Frazione Lurisia. La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, per lo più adibiti a seconda abitazione, strutture commerciali e ricettive. L'alloggio si estende al piano primo sotterraneo, con accesso dall'area di manovra condominiale. L'unità immobiliare è composta da un unico locale dell'altezza interna netta di 2,55 m. La zona è coperta dai servizi pubblici per lo più in determinati periodi dell'anno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Mondovì il 19/12/2024

Reg. gen. 9237 - Reg. part. 7721

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCAFORTE MONDOVÌ (CN) - PIAZZA SAN LUCA 8

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Mondovì il 19/12/2024

Reg. gen. 9237 - Reg. part. 7721

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****