TRIBUNALE DI CUNEO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 30/2025

G.E. Dott. Roberta Bonaudi

P E R I Z I A E S T I M A T I V A

CREDITORE PROCEDENTE : [redacted]

ESECUTATO : [redacted]

Geom. BOAZZO ANDREA

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Cuneo

Via Corsini n° 4 – 12077 MONESIGLIO (CN)

Tel./Fax 0174/92226 - Cell. 338 8867306

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

TRIBUNALE DI CUNEO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 30/2025

G.E. Dott. Roberta Bonaudi

CREDITORE PROCEDENTE:

[redacted] in persona del Vice Responsabile Funzione Qualita' del Credito e Responsabile Ufficio Contenzioso, Dott.ssa Stefania Armeni (procuratore con poteri di cui all'atto a Rogito Notaio Avv. Francesco Pene Vidari di Torino in data 11/03/2024 Rep. 86447 Racc. 18536), rappresentata e difesa dagli Avvocati Marco Presenti del Foro di Milano , Edoardo Natale del Foro di Torino e Cristina Faissola del Foro di Torino, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Gianmario Parola con Studio in Corso Nizza n. 16 Cuneo.

ESECUTATO:

[redacted]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Boazzo Andrea, libero professionista con Studio Tecnico in Monesiglio (CN) via Corsini n° 4 veniva nominato, dall'ill.mo Sig. Giudice Dott. Roberta Bonaudi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione di cui sopra, nell'udienza del 10/04/2025.

Sempre nell'udienza del 10/04/2025, il Sig. Giudice Dott. Roberta Bonaudi, ha provveduto a nominare Custode ed Amministratore dei beni pignorati (in sostituzione del debitore) l'IFIR PIEMONTE s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15.

Presa visione degli atti allegati al fascicolo, previa comunicazione all'esecutato a mezzo di lettera raccomandata n° 20008421530-6 del 05/05/2025, il giorno 19 maggio 2025 alle ore 12.00 il sottoscritto si recava in Bastia Mondovi' presso gli immobili oggetto di perizia per procedere ad eseguire i rilievi del caso. All'appuntamento [redacted] non si e' presentato e non ha mandato alcuna persona da lui delegata, mentre era presente il sig. Del Mastro Tecnico delegato dalla Soc. IFIR PIEMONTE s.r.l.

Considerato che in tale data non si' e' potuto procedere con le operazioni peritali, la Soc. IFIR PIEMONTE s.r.l. ha contattato il sig [redacted] ed ha fissato una nuova data di sopralluogo per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

giorno 16/06/2025.

All'appuntamento del 16/06/2025 il sig [redacted] si e' presentato ed era anche presente il sig. Del Mastro Tecnico delegato dalla Soc. IFIR PIEMONTE s.r.l. : si e' quindi potuto procedere con le operazioni peritali.

Il sottoscritto ha effettuato visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicita' Immobiliare di Mondovi', l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovi', l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cuneo, ponendosi in grado di redigere la seguente relazione.

Sono oggetto di perizia immobili siti in Comune di Bastia Mondovi' Strada Provinciale 12 n. 4 e Loc. Isola Soprana;

Vista la natura e la consistenza degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno procedere a trattazione per **lotti separati andando a costituire n. 2 lotti**.

LOTTO N. 1 - Strada Provinciale 12 n. 4

1) NATURA, CONSISTENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE

Quota di 1/1 Comune di Bastia Mondovi' Strada Provinciale 12 n 4;

CATASTO FABBRICATI

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13	**A/2 classe 1**	**4,5 vani**	**Sup. 76 mq.**	**Rendita € 209,17**
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18	**C/2 classe U**		**Sup. 23 mq.**	**Rendita € 35,64**
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27	**C/6 classe U**		**Sup. 13 mq.**	**Rendita € 25,51**

Intestazione Catastale:

[redacted] nato a Carru' il 24/03/1968 Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

Le unita' immobiliari, facenti tutte parte del caseggiato denominato "CONDOMINIO CHIARA" , ubicate in Strada Provinciale 12 n. 4, risultano cosi' composte:

Piano Primo Sotterraneo:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13)	cantina;
Piano Terra:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27)	autorimessa;
Piano Terzo:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13)	ingresso, cucina, soggiorno, rip., disimpegno, camera, camera, bagno;
Piano Quarto:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18)	sottotetto – deposito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

Si precisa che le unita' immobiliari sopra indicate hanno diritto al cortile esterno comune, adiacente al fabbricato (Vedere Estratto di Mappa Alleg. A)

L'intero Fabbricato, comprendente le unita' immobiliari in oggetto, presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto avente struttura portante in latero-cemento con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio.

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	piastrelle in ceramica – battuto cls
Impianti	elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento (centralizzato a gas)
Porte Interne	legno tamburato;
Serramenti esterni	serramenti in legno + avvolgibili ;
Muri Interni	intonacati, tinteggiati e quelli del bagno e cucina, in parte rivestiti con piastrelle di ceramica. I muri interni del loc. dep. nel sottotetto non sono intonacati;

All'interno delle unita' immobiliari non sono presenti mobili od altri materiali. Le unita' immobiliari site al piano primo sotterraneo e terzo sono raggiungibili attraverso la scala comune interna; l'unita' immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terra e' raggiungibile attraverso il cortile comune esterno; l'unita' immobiliare ad uso deposito sita al piano quarto (sottotetto) e' raggiungibile dal vano scala al piano terzo mediante l'utilizzo di una scala retrattile.

2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovi' e' emerso che il caseggiato denominato "CONDOMINIO CHIARA" e' stato costruito a seguito di Concessione Edilizia Prot. 640 in data 05/12/1977; e' stato redatto, in data 10/10/1980, il Certificato di Collaudo Statico ed in data 30/12/1980 il Comune di Bastia Mondovi' ha rilasciato il Certificato di Abitabilita'. Nell'anno 1986 il sig[redacted] ha presentato pratica di Condono Edilizio Gratuito, Prot. 1221 in data 02/07/1986, per realizzazione opere interne, in riferimento all'ex art. 48 Legge 47/85. Il Tecnico Comunale Geom. Filippi Andrea, ha precisato che per tale tipo di pratica non era previsto il rilascio della Concessione Edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

3) COERENZE

L'unita' immobiliare oggetto della presente perizia confina con vano scala e disimpegni condominiali, prop. Musso, vuoto su cortile comune.

4) DIRITTI E/O SERVITU'

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' relativi alle porzioni di immobile oggetto di perizia, si fa riferimento a quanto indicato nel regolamento condominiale (Alleg. G).

5) POSSESSO

Allo stato attuale, secondo quanto si e' appreso dal sig[redacted]le unita' immobiliari in oggetto non sono occupate ne' affittate, e sono in suo possesso.

6) SPESE

Facendo riferimento alle informazioni ricevute dallo Studio Del Giacco che si occupa dell'Amministrazione del "CONDOMINIO CHIARA" risulta che i millesimi di proprieta' relativi al sig. [redacted] corrispondono complessivamente a 71,57.

Le spese condominiali ordinarie annuali (01/06/2025 – 31/05/2026), a carico del sig[redacted], sono state preventivate in circa € 229,00. (vedere Alleg. F)

Per la gestione (01/06/2025 – 31/05/2026) non sono state preventivate e deliberate spese straordinarie da sostenere.

Le spese condominiali che risultano ancora da pagare, sono parte di quelle riferite al periodo (01/06/2024 – 31/05/2025) che ammontano complessivamente a circa € 2.068,64. (vedere Alleg. F)

7) TITOLO DI PROVENIENZA

Le unita' immobiliari in oggetto (quota di nuda proprieta'1/1) sono pervenute al sig[redacted] a seguito di Dichiarazione Successione Sig[redacted] deceduto il 02/06/2000, registrata all'Ufficio del Registro di Mondovi' il 29/11/2000 al N. 64 Vol. 1284 - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Mondovi' in data 02/02/2011 ai numeri RG. 827/RP. 694. A seguito del decesso della[redacted], avvenuto in data 28/12/2023, e' stato cancellato, in data 14/03/2025, il relativo usufrutto ed ora il sig.[redacted] e' pieno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

proprietario per la quota di 1/1.

8) PROPRIETA' DEI BENI

Al 12/03/2025, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili pignorati (Lotto 1) risultavano ancora di proprieta', per la quota di 1/1, del sig[redacted].

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le vicende degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento sono:

SIG[redacted]

Trascrizioni a Favore

R.P. N° 5803 R.G. N° 7283 del 15/11/2000

Verbale Pubblicazione Testamento Olografo (sig[redacted] Notaio Birone Germano Rep. 32584 in data 17/10/2000

R.P. N° 694 R.G. N° 827 del 02/02/2001

Dichiarazione Successione (sig[redacted] presentata all'Ufficio Registro di Mondovi' in data 29/11/2000 al n. 64 vol. 1284

R.P. N° 5755 R.G. N° 7662 del 03/10/2008

Accettazione Tacita Eredita' del sig[redacted] Notaio Orsi Carla Rep. 5371 in data 19/09/2008

Trascrizioni Contro

R.P. N° 1462 R.G. N° 1750 del 12/03/2025

Atto Giudiziario Rep. 244 del 13/02/2025 Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore d[redacted]e contro il sig[redacted]per la sua quota di proprieta' 1/1, riguardante anche altri beni oltre quelli del presente lotto: si potra' procedere alla restrizione

Situazione proprietari degli immobili in oggetto nel ventennio anteriore alla data di Trascrizione del Pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

Dal 30/06/1987 al 02/06/2000

[redacted] nato a Bene Vagienna [redacted] Prop. per 1/1

Dal 02/06/2000 al 28/12/2023

[redacted] nato a Bene Carru' [redacted] Nuda Proprieta' per 1/1

[redacted] nata a Bastia Mondovi' [redacted] Usufrutto per 1/1

Dal 28/12/2023 al 12/03/2025

[redacted] nato a Bene Carru' i[redacted] Proprieta' per 1/1

10) VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verra' effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il piu' probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Bastia Mondovi'.

Come superficie si calcola quella catastale.

Unita' Immobiliari con inerenti diritti reali condominiali:

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13	**A/2 classe 1**	**4,5 vani**	**Sup. 76 mq.**	**Rendita € 209,17**
mq. 76 x € 470,00/mq. =	**€ 35.720,00**			
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18	**C/2 classe U**		**Sup. 23 mq.**	**Rendita € 35,64**
mq. 23 x € 80,00/mq. =	**€ 1.840,00**			
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27	**C/6 classe U**		**Sup. 13 mq.**	**Rendita € 25,51**
mq. 13 x € 240,00/mq. =	**€ 3.120,00**			
Sommano	**€ 40.680,00**			

Spese da sostenere:

spese condominiali € 2.297,64

VALORE Finale Immobili LOTTO 1 € 38.382,36

Che si Arrotonda ad € 38.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

LOTTO N. 2 - Loc. Isola Soprana

1) NATURA, CONSISTENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE

A) Quota di 1/1 Comune di Bastia Mondovi' Loc. Isola Soprana;

CATASTO FABBRICATI

Fg. 4 Mapp. 512 sub. 3 **A/3 classe 1** **10,5 vani** **Sup. 236 mq.** **Rendita € 249,45**

Intestazione Catastale:

[redacted] nato a Carru' il [redacted] Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

L'immobile ubicato in loc. Isola Soprana, risultano cosi' composto:

Piano Terra: sgombero-deposito, cucina, cantina, portico;

Piano Primo: sgombero-deposito,camere, bagno, disimpegno

Piano Secondo: sgombero, camere, ripostigli, wc

Si precisa che l'immobile sopra indicato ha diritto al cortile ad uso esclusivo, adiacente ed antistante al fabbricato stesso (Vedere Planimetria Catastale Alleg. C)

Il fabbricato presenta struttura portante, in parte con muratura in pietra ed in parte in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto in parte con struttura portante in latero-cemento e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio ed in parte con struttura portante in legno e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio.

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	piastrelle in ceramica – battuto cls
Impianti	elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento
Porte Interne	legno tamburato;
Serramenti esterni	serramenti in legno/alluminio + avvolgibili ;
Muri Interni	intonacati, tinteggiati e quelli del bagno e cucina, in parte rivestiti con piastrelle di ceramica.

All'interno del fabbricato sono presenti mobili ed altri materiali di arredo. I locali ubicati al piano primo e secondo sono raggiungibili in parte attraverso scala interna, in parte attraverso scala esterna ed in parte attraverso scala a pioli.

B) Quota di 1/1 Comune di Bastia Mondovi' Loc. Isola Soprana;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

CATASTO FABBRICATI

Fg. 4 Mapp. 512 sub. 4 **C/2 classe 2** **Sup. 158 mq.** **Rendita € 297,48**

Intestazione Catastale:

[redacted]nato a Carru' i[redacted] Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

L'immobile ubicato in loc. Isola Soprana, risultano cosi' composto:

Piano Terra: deposito-magazzino;

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto con struttura portante in ferro e soprastante manto di copertura in pannelli coibentati e lamiera grecata

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	battuto cls
Impianti	elettrico, idrico
Porte Interne	ferro;
Serramenti esterni	serramenti in ferro/alluminio ;
Muri Interni	intonacati

All'interno del fabbricato sono presenti oggetti vari privi di valore che sono stati depositati li nel corso degli anni in quanto non piu' utilizzati.

C) Quota di 1/1 Comune di Bastia Mondovi' Loc. Isola Soprana;

CATASTO TERRENI

Fg. 4 Mapp. 70	**Prato**	**908 mq.**	**RD € 2,58**	**RA € 2,11**
Fg. 4 Mapp. 515	**Prato Arb**	**380 mq.**	**RD € 1,18**	**RA € 1,08**

Intestazione Catastale:

[redacted]ato a Carru' [redacted] Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

Trattasi di Terreni costituenti un sol corpo ricompresi, nel PRGC del Comune di Bastia Mondovi', in Ambito E "*AREE AGRICOLE*".

In sede di sopralluogo si e' potuto constatare che i terreni un tempo erano utilizzati come giardino/parato: ora sono inutilizzati ed al loro interno sono presenti n. 3 Tettoie in legno . (vedere Alleg. A - I)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovi' e' emerso che:

IMMOBILE A (Fg. 4 Mapp. 512 sub. 3)

e' stato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente e' stato oggetto di Lavori di restauro e risanamento conservativo autorizzati con Concessione Edilizia N. 16/79 del 05/11/1979 e Concessione Edilizia N. 06/81 del 16/02/1981. (La Concessione Edilizia N. 06/81 e' indicata nella pratica di Condono Edilizio che sara' descritta successivamente). Si precisa pero' che non e' stato possibile trovare, negli archivi comunali, i documenti cartacei relativi alla Pratica n. 06/81. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il sig. [redacted]a presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto (vedere Alleg. M). Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non e' mai stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte Assessorato Pianificazione Territoriale e Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.

Il Tecnico Comunale Filippi Andrea ha precisato che l'immobile potra' essere regolarizzato solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emettera' parere favorevole.

Il costo della Pratica con relative Sanzioni ammontera' a circa € 5.000,00

Al Piano terra del Fabbricato (lato sud-ovest) sono state realizzate delle chiusure con tavolato di legno ed all'interno e' stato posizionato un container: tali opere non sono regolarizzabili, quindi bisogna procedere alla loro rimozione.

Il costo per tali lavorazioni ammonta ad € 1.000,00

In riferimento al muretto di recinzione posto a nord, il Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 08/00 del 07/12/2000.

In data 28/11/2007 Prot. 2280 il sig[redacted] ha presentato Comunicazione di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato in oggetto.

IMMOBILE B (Fg. 4 Mapp. 512 sub. 4)

e' stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione N. 01/71 del 20/03/1971. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il sig[redacted]a presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto ed un adiacente piccolo Fabbricato ad uso portico e forno (Tetttoia 1-vedere Alleg. A-M). Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non e' mai stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte Assessorato Pianificazione Territoriale e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.

Il Tecnico Comunale Filippi Andrea ha precisato che gli immobili potranno essere regolarizzati solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emettera' parere favorevole.

Il costo della Pratica (comprensiva anche di accatastamento del piccolo Fabbricato ad uso portico e forno) con relative Sanzioni ammontera' a circa € 4.500,00

In data 24/06/2008 Prot. 1389 il sig[redacted] ha presentato la pratica DIA di rimozione eternit e rifacimento manto di copertura del fabbricato in oggetto.

IMMOBILE C (terreno - Fg. 4 Mapp. 70 - 515)

Su detto terreno sono state realizzate n. 3 tettoie in legno (Tettoia 2 – Tettoia 3 – Tettoia 4 - vedere allg. A) che a seguito di rilievo topografico, eseguito durante il sopralluogo, sono state posizionate in mappa al fine di capire la loro ubicazione. Tali Tettoie sono stata costruite in assenza di alcuna autorizzazione ed a seguito di verifica effettuata con il Tecnico Comunale Geom. Filippi Andrea e' emerso che non e' possibile eseguire la loro regolarizzazione: bisogna quindi procedere alla rimozione.

Il costo per tali operazioni ammonta ad € 1.500,00

3) COERENZE

L'immobile **A** oggetto della presente perizia confina con mapp. 68, 564, 508, 543, 298 del Fg. 4;
L'immobile **B** oggetto della presente perizia confina con mapp. 298 del Fg. 4 e cortile in proprieta';
L'immobile **C** oggetto della presente perizia confina con mapp. 68, 509, 43, 512 del Fg. 4 .

4) DIRITTI E/O SERVITU'

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' relativi agli immobili oggetto di perizia (A – B - C), si precisa che il cortile Fg. 4 Mapp. 512 sub. 3 e' gravato da servitu' di passaggio pedonale e carraio a favore del sig. [redacted] (vedere Alleg. E).

5) POSSESSO

Allo stato attuale, secondo quanto si e' appreso dalla sig[redacted] gli immobili in oggetto non sono occupati ne' affittati, e sono in suo possesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

6) Spese

Per gli immobili in oggetto non sono dovute spese condominiali, sono dovute le spese ordinarie relative all'IMU, TARI ecc. e le spese sopra indicate riguardanti la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

7) TITOLO DI PROVENIENZA

Le unita' immobiliari in oggetto (quota di nuda proprieta'1/1) sono pervenute al sig[redacted]a seguito di Dichiarazione Successione[redacted], deceduto i[redacted], registrata all'Ufficio del Registro di Mondovi' il 29/11/2000 al N. 64 Vol. 1284 - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Mondovi' in data 02/02/2011 ai numeri RG. 827/RP. 694. A seguito del decesso della sig.ra[redacted], avvenuto in data[redacted] e' stato cancellato, in data 14/03/2025, il relativo usufrutto ed ora il sig.[redacted] e' pieno proprietario per la quota di 1/1.

8) PROPRIETA' DEI BENI

Al 12/03/2025, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili pignorati (Lotto 2) risultavano ancora di proprieta', per la quota di 1/1, del sig[redacted]

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le vicende degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento sono:

SIG.[redacted]

Trascrizioni a Favore

R.P. N° 5803 R.G. N° 7283 del 15/11/2000

Verbale Pubblicazione Testamento Olografo (sig[redacted]) Notaio Birone Germano Rep. 32584 in data 17/10/2000

R.P. N° 694 R.G. N° 827 del 02/02/2001

Dichiarazione Successione (sig[redacted] presentata all'Ufficio Registro di Mondovi' in data 29/11/2000 al n. 64 vol. 1284

R.P. N° 5755 R.G. N° 7662 del 03/10/2008

Accettazione Tacita Eredita' del sig[redacted] Notaio Orsi Carla Rep. 5371 in data 19/09/2008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

Trascrizioni Contro

R.P. N° 1462 R.G. N° 1750 del 12/03/2025

Atto Giudiziario Rep. 244 del 13/02/2025 Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] e contro il sig[redacted] per la sua quota di proprieta' 1/1, riguardante anche altri beni oltre quelli del presente lotto: si potra' procedere alla restrizione

Situazione proprietari degli immobili in oggetto nel ventennio anteriore alla data di Trascrizione del Pignoramento

Dal 02/06/2000 al 28/12/2023

[redacted]nato a Bene Carru' [redacted] Nuda Proprieta' per 1/1

[redacted]nata a Bastia Mondovi' i[redacted] Usufrutto per 1/1

Dal 28/12/2023 al 12/03/2025

[redacted]nato a Bene Carru' [redacted] Proprieta' per 1/1

10) VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verra' effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il piu' probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Bastia Mondovi'.

Come superficie si calcola quella catastale.

IMMOBILE A **Fg. 4 Mapp. 512 sub. 3** **Sup. 236 mq.** **Rendita € 249,45**

mq. 236 x € 200,00/mq. = **€ 47.200,00**

IMMOBILE B **Fg. 4 Mapp. 512 sub. 4** **Sup. 158 mq.** **Rendita € 297,48**

mq. 158 x € 160,00/mq. = **€ 25.280,00**

IMMOBILE C **Fg. 14 Mapp. 70 - 515** **Sup. 1288 mq.**

mq. 1288 x € 2,50/mq. = **€ 3.220,00**

Sommano € 75.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d

Spese da sostenere:

Regolarizzazione Urbanistica e Catastale	€ 9.500,00
Lavori di rimozione immobili	€ 2.500,00

VALORE Finale Immobili LOTTO 2 € 63.700,00

Che si arrotonda ad € 64.000,00

Valore Finale Immobili (Lotto 1 + Lotto 2) € 102.000,00

ALLEGATI

alla presente relazione di perizia estimativa:

A	copia estratti di mappa Lotti 1 - 2
B	copia visure catastali Lotti 1 - 2
C	copia planimetrie catastali Lotti 1 - 2
D	disegni unita' immobiliari Lotti 1 - 2
E	copia scrittura privata Lotto 2
F	riparto spese "Condominio Chiara" Lotto 1
G	copia regolamento condominiale Lotto 1
H	certificato di destinazione urbanistica Lotti 1 - 2
I	documentazione fotografica Lotti 1 - 2
L	copia attestati prestazione energetica Lotti 1 - 2
M	copia autorizzazioni Edilizie Lotti 1 - 2

come modello separato dalla presente:

prospetto riepilogativo

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e dichiara la propria completa disponibilita' per eventuali delucidazioni relative all'elaborato peritale.

Monesiglio li 28/07/2025

IL C.T.U.

Geom. Boazzo Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOAZZO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d091916f4bcc2a35c68fda82747b82d