

Liquidazione controllata:

N. 14/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Elefante

Liquidatore: Dott.ssa Monica De Marchi

**PERIZIA**

**VALUTATIVA**

**IMMOBILIARE**

Il Consulente Tecnico: Geom. ROMIGLIO Maurizio

Gaiola (cn), 09/12/2025

## INCARICO E RICHIESTE EFFETTUATE AL CONSULENTE

Il sottoscritto Geom. ROMIGLIO Maurizio con studio in Gaiola (cn) Regione Lom. n. 3/A, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cuneo al n. 2746, nell'ambito della Liquidazione controllata n. 14/2025 del Tribunale di Cuneo, è stato autorizzato dal Giudice delegato Dott.ssa Paola Elefante, su richiesta del Liquidatore Dott.ssa De Marchi Monica, di effettuare una perizia valutativa di immobile sito nel comune di Mondovì (cn)

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminata la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire sopralluogo presso l'immobile in oggetto nella data stabilita per il giorno 27/10/2025.

## ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene è stato individuato ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel comune di MONDOVI' (cn) Via Pietro Nallino n. 17 piani 1° e 4°

Ai fini della vendita, essendo presente un unico immobile con annesso locale ad uso soffitta di pertinenza viene formato un unico lotto, così descritto:

- **Lotto unico – Immobile sito in comune di Mondovì (cn) Via Pietro Nallino n. 17**

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è un' unità immobiliare a destinazione abitativa facente parte di un fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO "ULISSE" che sviluppa su 5 piani fuori terra. Il fabbricato ha le caratteristiche tipiche dell'epoca della sua realizzazione, databile verosimilmente nel corso dell'800, essendo già correttamente rappresentato nella mappa di impianto del Catasto.

L'unità abitativa è posta al piano primo per i vani principali e al piano quarto / sottotetto per il locale ad uso solaio di pertinenza. Alla stessa si accede dalla strada comunale Via Nallino con vano scala comune a più unità.

E' così composto:

- Alloggio al piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, anti bagno e bagno e due balconi. Alle coerenze: vuoto su via Nallino, vano scala comune, altra unità immobiliare, vuoto su cortile e altra proprietà;
- Soffitta pertinenziale al piano quarto, composta da porzione di un unico locale. Alle coerenze: vano scala comune, passaggio comune, altra unità e vuoto su via Nallino.

Pavimenti e rivestimenti in piastrella di ceramica di tipo semplice.

Serramenti in alluminio con vetrocamera e persiane in legno.

Balcone con affaccio su Via Nallino composto da elementi in pietra naturale di tipo tradizionale, mentre quello prospiciente sul cortile retrostante in latero-cemento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano, la caldaia a tenuta stagna è posta nel locale cucina all'interno di apposito scomparto del mobile.

L'abitazione risulta collegata all'acquedotto e fognatura pubblici.

Il locale al piano quarto ad uso solaio, è una porzione di un più ampio vano con accesso diretto dalle scale ad uso comune. Risulta sprovvisto di finiture ed ha altezza a nudo tetto che è in legno naturale.

E' parte integrante dell'immobile, l'arredamento della cucina, n. 1 doghe per letto matrimoniale, armadio 6 ante nella camera, caminetto in mattoni con panche in zona soggiorno, sanitari con vasca e mobile nel bagno.

L'immobile risulta in un mediocre stato conservativo.

### **IDENTIFICAZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare in oggetto risulta identificata nel vigente P.R.G. del comune di Mondovì, nella zona urbanistica I.U.A. – Insediamenti urbani aventi carattere ambientale, disciplinati dall'art. 26 delle Norme di Attuazione che si allegano unitamente agli estratti cartografici.

### **TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA**

E' stata inoltrata richiesta di accesso alla documentazione amministrativa all'ufficio urbanistica del Comune di MONDOVI', al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie e per verificare la conformità urbanistica dell'immobile.

La costruzione dell'immobile risulta essere anteriore al 01 settembre 1967 ed è comunque iniziata in un'epoca in cui non era necessario munirsi di un titolo edilizio per la sua realizzazione.

Infatti il fabbricato in cui è ubicata l'unità in oggetto, risulta già rappresentato nella sua sagoma attuale delle mappe di impianto del Catasto Terreni, realizzate alla fine dell'800.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 per opere interne, del 09.02.1994 prot. 1088;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 per opere interne, del 16.01.2001 prot. 986;

La verifica di conformità è stata eseguita esclusivamente per l'immobile oggetto di perizia, non comprendendo quindi tutte le parti comuni del complesso immobiliare.

Il sottoscritto ha proceduto al rilevamento e restituzione grafica di tutti i locali costituenti l'unità immobiliare con successivo raffronto dei risultati ottenuti con gli elaborati grafici allegati ai titoli sopra citati.

Gli scarti evidenziati dal raffronto, scaturiscono verosimilmente dal diverso tipo di procedura adottata in fase di rilievo e da una maggiore accuratezza delle misure effettuate in questa procedura per le quali si è optato l'utilizzo di strumentazione moderna e appositamente dedicata.

Detta circostanza appare inoltre giustificata dal fatto che tutte le murature principali risultano originarie.

L'immobile oggetto di perizia, a giudizio dello scrivente, risulta essere urbanisticamente conforme.

### **IDENTIFICAZIONE e VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, il fabbricato risulta censito come segue:

Comune di MONDOVI' - Catasto Fabbricati:

- Foglio **92** mappale **699** subalterno **16** Via Pietro Nallino n. 17, piani 1-4 categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 118, rendita € 127,82.

Intestazione:

- 1/1.

proprietà per

Lo scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento della planimetria catastale che si allega, la quale risulta conforme con lo stato dei luoghi.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Da indagine svolta, al momento della presente risultano scaduti ed insoluti € 3.212,70 quale importo dei ratei per oneri condominiali, relativi al consuntivo anno 2024 e precedenti, e preventivo gestione anno 2025.

#### **CERTIFICAZIONI**

Non è stato riscontrato:

- Certificazione energetica in corso di validità;



- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici;
- Certificazione abitabilità o agibilità dell'immobile.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo aggiornate al 05/12/2025 (che si allegano), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 29/09/2015 - Registro Particolare 610 Registro Generale 5787  
Pubblico ufficiale ----- Repertorio 284487/46071 del 23/09/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 17/07/2025 - Registro Particolare 4503 Registro Generale 5389  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 57/2025 del 26/06/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

### **PROVENIENZA VENTENNALE del bene.**

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo (che si allegano), il bene oggetto di stima risulta avere la seguente provenienze ventennale:

- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Atto pubblico Notaio SIFFREDO ALBERTO in FOSSANO

in data 23/09/2015 REP. 284486 / 4607

trascritta a Mondovì con R.G. 5786 e R.P. 4656 il 29/09/2015

FAVORE:

proprietà per la quota di 1/2

CONTRO:

proprietà per la quota di 1/2

- COMPRAVENDITA

Atto pubblico Notaio CATALANO MADDALENA in VILLANOVA MONDOVI'

in data 23/02/2001 REP. 40217

Geometra ROMIGLIO Maurizio Regione Lom. n. 3/A Gaiola (cn) Cell. 3804250676 [geo.romiglio@gmail.com](mailto:geo.romiglio@gmail.com) [maurizio.romiglio@geopec.it](mailto:maurizio.romiglio@geopec.it)

trascritta a Mondovì con R.G. 1478 e R.P. 1212 il 27/02/2001

FAVORE:

proprietà per la quota di 1/2

proprietà per la quota di 1/2

CONTRO:

proprietà per la quota di 1/2

proprietà per la quota di 1/2

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare risulta libera e nella disponibilità del sig. \_\_\_\_\_ secondo quanto comunicato dallo stesso al momento del sopralluogo. Non risultano contratti di locazione.

#### **CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE**

Criterio di stima:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie dei locali, caratteristiche tipologiche e stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quanto altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è di tipo "sintetico per confronto diretto o comparativo" con immobili simili posti nelle vicinanze; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori

Geometra ROMIGLIO Maurizio Regione Lom. n. 3/A Gaiola (cn) Cell. 3804250676 [geo.romiglio@gmail.com](mailto:geo.romiglio@gmail.com) [maurizio.romiglio@geopec.it](mailto:maurizio.romiglio@geopec.it)

unitari per metro quadrato di superficie convenzionale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata, è stato naturalmente tenuto in conto delle parti comuni, servitù attive e passive, ecc...

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la particolare posizione del bene, delle caratteristiche costruttive, dell'isolamento, degli impianti, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

Indagine di mercato:

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo nel Comune di Mondovì zona B2, ed applicate le opportune correzioni, quali contrattura del mercato immobiliare attuale, nonché degli aspetti intrinseci ed estrinseci sovra esposti, l'ubicazione e lo stato conservativo dell'immobile, ritiene equo adottare i seguenti valori unitari:

- Abitazione a superficie ragguagliata .....€/mq. 640,00

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

MONDOVI' foglio 92 mappale 699 sub. 16

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Alloggio	112,00 mq	1,00	112,00 mq	P.1°
Balconi	16,68 mq	0,50	8,34 mq	P.1°
solaio	11,41 mq	0,25	123,19 mq	P.4°
Superficie convenzionale complessiva:			123,19 arrotondato in 123,00 mq	

#### DETERMINAZIONE del PROBABILE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
IMMOBILE FG.92 MAPP.699 SUB.16	123,00 mq	640,00 €/mq	€ 78.720,00
Valore totale di stima: 78.720,00			

Geometra ROMIGLIO Maurizio Regione Lose n. 3/A Gaiola (cn) Cell. 3804250676 [geo.romiglio@gmail.com](mailto:geo.romiglio@gmail.com) [maurizio.romiglio@geopec.it](mailto:maurizio.romiglio@geopec.it)

Arredamento composto da: cucina, doghe per letto matrimoniale, n. 1 armadio 6 ante nella camera, caminetto in mattoni con panche in zona soggiorno, sanitari con vasca e mobile nel bagno.

Valore a corpo € 1.000,00

TOTALE valore di stima € 78.720,00 + € 1.000,00 = € 79.720,00 arrotondato a € 80.000,00

**Totale del più probabile valore di mercato pari ad € 80.000,00** (ottantamila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

Gaiola li, 09.12.2025

Il Consulente Tecnico: Geom. ROMIGLIO Maurizio

