

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gentinetta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2021 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.250,00</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 03/02/2022, il sottoscritto Arch. Gentinetta Alessandro, con studio in Via Piemonte, 10 - 12084 - Mondovì (CN), email [alessandro.gentinetta@gmail.com](mailto:alessandro.gentinetta@gmail.com), PEC [alessandro.gentinetta@archiworldpec.it](mailto:alessandro.gentinetta@archiworldpec.it), Tel. 349 22 32 649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con autorimessa pertinenziale ubicato a Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta (Coord. Geografiche: 44,343120 - 7,910614)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione, il quale è comprensivo di autorimessa pertinenziale, il tutto facente parte di un immobile libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 livelli.

L'unità abitativa oggetto di valutazione è posta al piano primo dell'immobile, mentre l'autorimessa pertinenziale alla residenza è sita al piano terreno del medesimo stabile.

L'immobile è sito nel Comune di Torre Mondovì (cn) e precisamente in via Alessandro Ascheri n°19 - Località Roatta, ed è collocato al limite del centro abitato della Borgata.

La zona è prettamente residenziale ed è costituita da immobili aventi caratteristiche di stabili indipendenti ed in linea a 2/3 piani fuori terra.

L'immobile è discretamente servito dai principali servizi urbani, infatti dista circa 3 km da negozi di quartiere e servizi vari che sono posti nel centro del Comune di Torre Mondovì.

Come già detto nel presente paragrafo, il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio residenziale libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 piani fuoriterra.

L'edificio è stato costruito nel lotto di proprietà ed è debitamente delimitato da recinzione perimetrale costituita da muretto con sovrapposta recinzione metallica sul lato prospiciente strada pubblica, invece le parti confinanti con altre proprietà sono delimitate da pali metallici con rete prestampata .

L'area attorno all'edificio nel quale è collocato l'alloggio oggetto di perizia è adibita a verde privato comune alle due unità immobiliari.

Sul lato fronte strada e più precisamente davanti alle autorimesse al piano terra, è presente una piccola area cortilizia.

Il lotto è dotato di ingresso pedonale e carraio direttamente su pubblica via.

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



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con autorimessa pertinenziale a Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere il certificato di "Estratto per riassunto dal registro Atti di Matrimonio" all'Ufficio Anagrafe del Comune di Torre Mondovì.

Dal certificato è emerso che l'esecutato risulta essere cognugato e gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Si allega alla presente il certificato rilasciato dall'Ufficio Preposto.

### CONFINI

---

L'unità immobiliare censita al catasto Fabbricati al F. 2 particella 314 sub.3 posta al piano primo dell'immobile confina con:

- Nord: vuoto su giardino e vano scala,
- Est: vuoto su giardino e vano scala,
- Sud: vuoto ,
- Ovest: vuoto ,

L'autorimessa pertinenziale censita al catasto Fabbricati al F. 2 particella 314 sub.4 posta al piano terreno dell'immobile confina con:

- Nord: spazio sterno censito al Foglio n°2 mappale 314 Sub.6 (bene comune) ,
- Est: autorimessa (non oggetto di esecuzione immobiliare) censita al Foglio n°2 mappale 314 Sub.2,
- Sud: area cortilizia censita al Foglio n°2 mappale 314 Sub.6 (bene comune) ,
- Ovest: spazio esterno censito al Foglio n°2 mappale 314 Sub.6 (bene comune) ,

L'area esterna pertinenziale adibita a prato sul quale insiste il fabbricato è censita al catasto Terreni al F. 2 mappale 314 confina con:

- Nord: con i mappali n° 313,441,324,503,536 ,



-Est: con i mappali n° 503 , 534  
 -Sud: con strada comunale ,  
 -Ovest: con i mappali n° 311,312,313,441 ,

L'area esterna pertinenziale adibita a prato, censita al catasto Terreni al F. 2 mappale 534 confina con:

-Nord: con il mappale n° 536 ,  
 -Est: con i mappali n° 502,535,  
 -Sud: con il mappale n° 535 ,  
 -Ovest: con il mappale n° 314 ,

L'area esterna pertinenziale adibita a prato, censita al catasto Terreni al F. 2 mappale 535 confina con:

-Nord: con il mappale n° 534 ,  
 -Est: con il mappale n° 502 ,  
 -Sud: con strada comunale,  
 -Ovest: con il mappale n° 314 ,

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,57 mq	87,42 mq	1,00	87,42 mq	2,87 m	P.P.
Balcone scoperto	13,07 mq	13,07 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	P.P.
Vano scala	9,85 mq	12,23 mq	0,50	6,12 mq	0,00 m	P.P.
Autorimessa	37,78 mq	44,41 mq	0,50	22,20 mq	2,89 m	P.T.
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	
Area esterna pertinenziale	420,00 mq	420,00 mq	0,10	42,00 mq	0,00 m	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,81 mq</b>		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni.

La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni.

La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato.

La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1977 al 03/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 315 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 29/06/1977 al 03/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 315 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,14
Dal 30/06/1987 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 314, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 278,37 Piano P.P
Dal 03/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 534 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 59 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,14
Dal 03/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 535 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 06/10/2006 al 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 314, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 278,37 Piano P.P.
Dal 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 314, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 44 mq Rendita € 70,65 Piano P.T.
Dal 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 314, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 227,76 Piano P.P.
Dal 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 314, Sub. 6



		Categoria EU
Dal 01/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 314, Sub. 5 Categoria EU

I titolari indicati sulle visure catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	314	3		A7	1	4,5	91 mq	227,76 €	P.P.	
	2	314	4		C6	1	38	44 mq	70,65 €	P.T.	
	2	314			EU			420 mq			
	2	314	5		EU						
	2	314	6		EU						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	534				Prato	1	59 mq	0,12 €	0,14 €		
2	535				Prato	1	1 mq	0,01 €	0,01 €		

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la variazione catastale con il conseguente aggiornamento della planimetria in quanto in fase di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità e quindi non vi era la corrispondenza catastale.

La planimetria catastale originaria n°0444835 del 10 Luglio 1968 (riferimenti catastali Foglio 2 Particella 314 subalterno 1) comprendeva l'unità immobiliare al piano primo ed il locale sgombero al piano terreno.

A seguito di variazione catastale eseguita dal C.T.U. protocollo n° CN0032380 del 01/04/2022 si è soppresso il Subalterno n°1 e sono stati generati i seguenti Subalterni:

- Unità immobiliare posta al piano primo è stata censita al Foglio n°2 Particella n°314 Subalterno 3,
- Autorimessa pertinenziale posta al piano terreno è stata censita al Foglio n°2 Particella n°314 Subalterno 4,
- il Vano scala è stato censito al Foglio n°2 Particella n°314 Subalterno 5, bene comune non censibile,
- area pertinenziale attorno al fabbricato è stata censita al Foglio n°2 Particella n°314 Subalterno 6, bene comune non censibile,



L'autorimessa è stata dichiarata separatamente come previsto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n°2/E del 1° Febbraio 2016.

Per quanto concerne i mappali n° 534 e 535 vi è la corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

---

Alla data della redazione della presente perizia peritale non risulta necessario elencare eventuali precisazioni.

## PATTI

---

Alla data della redazione della presente perizia peritale non risultano in essere patti o contratti verso terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili oggetto di perizia alla data del sopralluogo peritale risultano essere liberi e, si presenta nella sua globalità, in sufficienti condizioni di manutenzione. I sistemi edilizi presentano la necessità di un intervento di manutenzione ordinaria e di rinnovamento ma non si evidenziano particolari criticità. Anche le finiture interne risultano essere in sufficiente stato conservativo, ma necessitano di opere di manutenzione ordinaria e di rinnovamento.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di perizia si sviluppa su tre piani fuori terra e le parti in comune sono:

- Vano scala,
- Accesso carraio,
- Accesso pedonale,
- Zona esterna adibita a verde privato e a spazio di manovra.

Si precisa altresì che nel conteggio delle superfici nette e lorde dei sopraccitati ambienti sono state conteggiate al 50%.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si precisa che nell'autorimessa (Subalterno 4) facente parte del lotto oggetto di studio è presente il generatore di calore centralizzato, il quale serve le due unità immobiliari presenti nell'edificio.

Si precisa altresì che il generatore di calore essendo di potenza superiore a 30 kw dev'essere posizionato in apposita centrale termica avete i requisiti di antincendio secondo la vigente normativa in merito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio nel quale è presente l'unità abitativa oggetto di perizia è di remota costruzione infatti il manufatto risale all'anno 1965.

Il fabbricato è orientato sull'asse Est-Ovest e l'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di affacci sui 4 lati essendo un edificio libero da cielo a terra.

La scala comune di collegamento tra le unità abitative è rivestita in marmo e si accede alla medesima tramite portoncino caposcala. Il vano scala stesso è dotato di serramenti esterni sempre in alluminio che garantiscono debito ricambio d'aria ed illuminazione.



All'unità abitativa oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche:

Struttura:

La struttura portante al piano terreno è in cemento armato, mentre le pareti perimetrali della porzione abitativa sono in muratura portante e le solette sono in latero-cemento,

Pavimenti:

I pavimenti sono stati realizzati in piastrelle del tipo graniglia ed in alcuni ambienti di marmo,

Rivestimenti interni:

I muri sono tinteggiati ed hanno finitura ad intonaco civile; nei locali a destinazione d'uso a bagno e cucina le pareti sono rivestite con piastrelle, con altezze inferiore a 2.00 m..

Rivestimenti esterni:

I tamponamenti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Serramenti esterni:

Gli infissi esterni si suddividono a seconda degli ambienti in finestre e porte-finestre e sono a battente, il materiale è in legno con vetro singolo ed oscuramenti della tipologia tapparelle avvolgibili,

Altezza interna:

Gli ambienti interni hanno altezza utile netta pari a 2.87m, tranne il disimpegno centrale presenta un ribassamento per l'alloggiamento delle tubazione del sistema di riscaldamento, altezza pari a 2.67m,

Serramenti interni:

Le porte interne che danno sui locali interni sono in legno tamburato ed il serramento d'ingresso è sempre in legno con chiusura di sicurezza,

Impianto idrico-sanitario:

Impianto sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio,

Impianto elettrico:

Impianto sottotraccia, tensione a 220 v, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio (è del tutto obsoleto e non a norma alle vigenti normative),

Impianto acqua calda sanitaria:

Nel locale bagno è presente un accumulatore elettrico (boiler),

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è ad aria calda la quale viene generata da una caldaia a gasolio posta nell'autorimessa al piano terreno, in ogni ambiente è presente una bocchetta d'immissione di aria calda.

Si precisa altresì che il generatore di calore è fuori norma in quanto dovrebbe essere alloggiato all'interno di apposita centrale termica,

Impianto di raffrescamento e ricircolo dell'aria:

Non presente,

Ascensore:

Non presente,

Fognatura:

Il fabbricato essendo in zona urbana è collegato alla rete fognaria comunale,

All'autorimessa oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche:

Struttura:

La struttura portante è in cemento armato e le solette in latero-cemento,

Pavimenti:

Battuto grezzo.

Rivestimenti interni:

I muri hanno finitura ad intonaco civile,

Serramenti esterni:

è presente portone in alluminio basculante con serratura,

Altezza interna:

Gli ambienti interni hanno altezza utile netta pari a 2.89m.



Impianto elettrico:  
è presente un punto luce,

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data della redazione della presente perizia peritale gli immobili risultano essere liberi, non occupati ne' dal soggetto esecutato ne' da soggetti terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Proprietà da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIRONE GERMANO	06/10/2006	41440	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;



A seguito di visure catastali ed ipotecarie eseguite dal C.T.U. non sono emersi ulteriori atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 15/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CEVA (CN) il 08/06/2015  
Reg. gen. 3505 - Reg. part. 358  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: VIGLINO PAOLO  
Data: 05/06/2015  
N° repertorio: 30853  
N° raccolta: 19055

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 09/07/2021  
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 4469  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In data 16 Febbraio 2022 al prot. 553 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 19/02/2022 prot. 612 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n° 04/2022 sugli immobili oggetto di esecuzione. Il dirigente certifica gli immobili oggetto di perizia ricadono nell'ambito urbanistico "B - Aree di recente impianto da mantenere allo stato di fatto alta densità) "

Si attesta inoltre che l'attività edilizia negli ambiti di cui sopra è normata dalle seguenti Norme di Attuazione allegate al P.R.G.I. approvato e vigente:

-le zone B sono normate dagli art. 14-15-16 delle norme di attuazione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di Istanza di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della Legge 241/90 eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Mondovì, il sottoscritto C.T.U. ha visionato le pratiche edilizie assentite e nello specifico:

- Licenza di costruzione n°15 del 20.11.1964,
- Comunicazione inizio lavori del 16.11.1965,
- Comunicazione fine lavori del 15.11.1967,
- Certificato di abitabilità del 26.09.1968

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con i carenti elaborati grafici a corredo della Licenza di costruzione n°15 del 20.11.1964 si sono rilevate le seguenti difformità:

Abitazione:

- leggere difformità alle tramezzature interne,
- lievi difformità alle dimensioni della finestre e porte finestre,
- realizzazione di finestra nel locale cucinino,
- diversa realizzazione dei balconi esterni,

Si sono rilevata anche difformità prospettiche, la forma delle aperture (finestre e porte finestre) sono state realizzate in maniera differente dal progetto.

Per quanto concerne l'autorimessa al piano terreno, gli elaborati grafici a corredo della Licenza di costruzione n°15 del 20.11.1964 non vi è rappresentata alcuna planimetria del piano terra. Analizzata la planimetria catastale risalente al 10 Luglio 1968 (scheda n°0444835) si sono rilevate le seguenti difformità:

- non realizzazione di porzione di tramezzatura divisoria tra le due autorimesse,

Per sanare la situazione effettivamente realizzata si dovrà presentare debita pratica edilizia di sanatoria presso gli uffici comunali, e nello specifico un Permesso di Costruire in sanatoria per opere realizzate in difformità a titolo autorizzativo ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Per quanto concerne le difformità strutturali, in particolare diversa forma dei balconi e la realizzazione e/o modifiche alle finestrate realizzate sulla muratura portante perimetrale, dovrà essere prodotta debita perizia di idoneità statica.

La variazione catastale è già stata redatta dal C.T.U. ed allegata alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di Attestato di certificazione energetica n° 2022-100499-0010 con scadenza al 31-12-2023, classe energetica dichiarata "G", redatta dal C.T.U.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata rientra nella fattispecie del c.d. condominio minimo, vista la presenza di parti comuni intestate a soggetti differenti. Dalle indagini svolte è emerso che i condomini (n°2 soggetti) non si sono avvalsi della facoltà di nominare un amministratore (art. 1129 c.c.).

## 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 Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta  
Trattasi di appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione, il quale è comprensivo di autorimessa pertinenziale, il tutto facente parte di un immobile libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 livelli. L'unità abitativa oggetto di valutazione è posta al piano primo dell'immobile, mentre l'autorimessa pertinenziale alla residenza è sita al piano terreno del medesimo stabile. L'immobile è sito nel Comune di Torre Mondovì (cn) e precisamente in via Alessandro Ascheri n°19 - Località Roatta, ed è collocato al limite del centro abitato della Borgata. La zona è prettamente residenziale ed è costituita da immobili aventi caratteristiche di stabili indipendenti ed in linea a 2/3 piani fuori terra. L'immobile è discretamente servito dai principali servizi urbani, infatti dista circa 3 km da negozi di quartiere e servizi vari che sono posti nel centro del Comune di Torre Mondovì. Come già detto nel presente paragrafo, il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio residenziale libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 piani fuoriterra. L'edificio è stato costruito nel lotto di proprietà ed è debitamente delimitato da recinzione perimetrale costituita da muretto con sovrapposta recinzione metallica sul lato prospiciente strada pubblica, invece le parti confinanti con altre proprietà sono delimitate da pali metallici con rete prestampata . L'area attorno all'edificio nel quale è collocato l'alloggio oggetto di perizia è adibita a verde privato comune alle due unità immobiliari. Sul lato fronte strada e più precisamente davanti alle autorimesse al piano terra, è presente una piccola area cortilizia. Il lotto è dotato di ingresso pedonale e carraio direttamente su pubblica via.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 314, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 314, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 534, Qualità Prato - Fg. 2, Part. 535, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 314, Categoria EU - Fg. 2, Part. 314, Sub. 5, Categoria EU - Fg. 2, Part. 314, Sub. 6, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 10% dato le difformità edilizie riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta	171,81 mq	700,00 €/mq	€ 120.267,00	100,00%	€ 120.267,00
				Valore di stima:	€ 120.267,00

Valore di stima: € 120.267,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile	10,00	%

**Valore finale di stima deprezzato: € 108.240,30**

### VALORE FINALE DI STIMA :

**€ 108.250,00 (dicesi centoottomiladuecentocinquanta/00)**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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 07/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gentinetta Alessandro



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 P.R.G.C. e stralcio di N.T.A.
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 Ispezioni Ipotecarie e Note di Trascrizione
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 Documentazione Anagrafica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 rilievo dell'unità immobiliare e pertinenze
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 Avvisi e Comunicazioni
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 Valori Commerciali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°12 Attestato di Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta  
Trattasi di appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione, il quale è comprensivo di autorimessa pertinenziale, il tutto facente parte di un immobile libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 livelli. L'unità abitativa oggetto di valutazione è posta al piano primo dell'immobile, mentre l'autorimessa pertinenziale alla residenza è sita al piano terreno del medesimo stabile. L'immobile è sito nel Comune di Torre Mondovì (cn) e precisamente in via Alessandro Ascheri n°19 - Località Roatta, ed è collocato al limite del centro abitato della Borgata. La zona è prettamente residenziale ed è costituita da immobili aventi caratteristiche di stabili indipendenti ed in linea a 2/3 piani fuori terra. L'immobile è discretamente servito dai principali servizi urbani, infatti dista circa 3 km da negozi di quartiere e servizi vari che sono posti nel centro del Comune di Torre Mondovì. Come già detto nel presente paragrafo, il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio residenziale libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 piani fuoriterra. L'edificio è stato costruito nel lotto di proprietà ed è debitamente delimitato da recinzione perimetrale costituita da muretto con sovrapposta recinzione metallica sul lato prospiciente strada pubblica, invece le parti confinanti con altre proprietà sono delimitate da pali metallici con rete prestampata . L'area attorno all'edificio nel quale è collocato l'alloggio oggetto di perizia è adibita a verde privato comune alle due unità immobiliari. Sul lato fronte strada e più precisamente davanti alle autorimesse al piano terra, è presente una piccola area cortilizia. Il lotto è dotato di ingresso pedonale e carraio direttamente su pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 314, Sub. 3, Categoria A7 - Fig. 2, Part. 314, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 534, Qualità Prato - Fig. 2, Part. 535, Qualità Prato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 314, Categoria EU - Fig. 2, Part. 314, Sub. 5, Categoria EU - Fig. 2, Part. 314, Sub. 6, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data 16 Febbraio 2022 al prot. 553 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 19/02/2022 prot. 612 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n° 04/2022 sugli immobili oggetto di esecuzione. Il dirigente certifica gli immobili oggetto di perizia ricadono nell'ambito urbanistico "B - Aree di recente impianto da mantenere allo stato di fatto alta densità) " Si attesta inoltre che l'attività edilizia negli ambiti di cui sopra è normata dalle seguenti Norme di Attuazione allegate al P.R.G.I. approvato e vigente: -le zone B sono normate dagli art. 14-15-16 delle norme di attuazione.
- **VALORE FINALE DI STIMA :**
- **€ 108.250,00 (dicesi centoottomiladuecentocinquanta/00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.250,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre Mondovì (CN) - Via Alessandro Ascheri n. 19 - Loc. Roatta		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 314, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 314, Sub. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 534, Qualità Prato - Fg. 2, Part. 535, Qualità Prato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 314, Categoria EU - Fg. 2, Part. 314, Sub. 5, Categoria EU - Fg. 2, Part. 314, Sub. 6, Categoria EU	<b>Superficie</b>	171,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di perizia alla data del sopralluogo peritale risultano essere liberi e, si presenta nella sua globalità, in sufficienti condizioni di manutenzione. I sistemi edilizi presentano la necessità di un intervento di manutenzione ordinaria e di rinnovamento ma non si evidenziano particolari criticità. Anche le finiture interne risultano essere in sufficiente stato conservativo, ma necessitano di opere di manutenzione ordinaria e di rinnovamento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento con destinazione d'uso a civile abitazione, il quale è comprensivo di autorimessa pertinenziale, il tutto facente parte di un immobile libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 livelli. L'unità abitativa oggetto di valutazione è posta al piano primo dell'immobile, mentre l'autorimessa pertinenziale alla residenza è sita al piano terreno del medesimo stabile. L'immobile è sito nel Comune di Torre Mondovì (cn) e precisamente in via Alessandro Ascheri n°19 - Località Roatta, ed è collocato al limite del centro abitato della Borgata. La zona è prettamente residenziale ed è costituita da immobili aventi caratteristiche di stabili indipendenti ed in linea a 2/3 piani fuori terra. L'immobile è discretamente servito dai principali servizi urbani, infatti dista circa 3 km da negozi di quartiere e servizi vari che sono posti nel centro del Comune di Torre Mondovì. Come già detto nel presente paragrafo, il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio residenziale libero da cielo a terra che si sviluppa su 3 piani fuoriterra. L'edificio è stato costruito nel lotto di proprietà ed è debitamente delimitato da recinzione perimetrale costituita da muretto con sovrapposta recinzione metallica sul lato prospiciente strada pubblica, invece le parti confinanti con altre proprietà sono delimitate da pali metallici con rete prestampata. L'area attorno all'edificio nel quale è collocato l'alloggio oggetto di perizia è adibita a verde privato comune alle due unità immobiliari. Sul lato fronte strada e più precisamente davanti alle autorimesse al piano terra, è presente una piccola area cortilizia. Il lotto è dotato di ingresso pedonale e carraio direttamente su pubblica via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

