
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rellecke Nasi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	10



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.799,28	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	24





INCARICO

All'udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Rellecke Nasi Giacomo, con studio in Via Collarei, 38 - 12080 - Vicoforte (CN), email nasi.giacomo@gmail.com, PEC nasi.giacomo@archiworldpec.it, 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** - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474 (Coord. Geografiche: 44.466399, 7.826058)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Fabbricato ad uso civile abitazione libero su 4 lati con terreno pertinenziale al fabbricato. Fabbricato dichiarato ante '67 si eleva su due piani fuori terra con recinzione e cancello che delimita parte della particella in quanto una piccola parte è lasciata libera per accesso al cancello del confinante e per poter accedere all'immobile oggetto di perizia si attraversa il cortile di proprietà terzi gravate da servitù di passaggio.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Terreno confinante alla particella 15 in cui è ubicato il fabbricato civile abitazione e facente parte del LOTTO UNICO recintato fisicamente all'immobile.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

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.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Il LOTTO unico è composto da due beni immobili. I confini del Bene n. 1 sono i seguenti:

NORD: Part. 16 e part.17



EST: Part. 1135
SUD: Part. 14 (bene.n.2 del Lotto unico oggetto di perizia)
OVEST: Part.771 e part. 16

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Il lotto di terra identificabile con la particella 14 ha i seguenti confini:

NORD: Part 15 - fabbricato oggetto di perizia
EST: Part 12
SUD: Part 17
OVEST: Part 771

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	275,00 m	1
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	38,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	3,00 m	T
Cantina	42,50 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	116,00 mq	116,00 mq	0,18	20,88 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si considera, ai fini della valutazione, tale terreno come pertinenza all'immobile - giardino - poichè è gravato dall'installazione di fossa biologica del fabbricato e raccolta d'acqua piovana . Sono ben visibili i tombini all'interno del lotto di terra oggetto di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 0,40
Dal 12/12/1981 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 0,40 Piano T-1
Dal 14/12/2005 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 238,60 Piano T-1

L'attuale titolare indicato nella visura catastale corrisponde a quello reale riportato nell'atto di compravendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1981 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 116 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,69
Dal 14/12/2005 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 116 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,69



ATTUALMENTE I BENI IMMOBILI INDICATI IN PERIZIA NEL LOTTO UNICO SONO DI PROPRIETA' **** Omissis

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	15			A2	1	6 vani	145 mq	238,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 7 Febbraio 2023, il sottoscritto CTU ha individuato delle difformità in merito a divisioni interne e diverse aperture sui prospetti dell'abitazione.

Al piano Terreno, il locale sgombero è stato diviso e il portone unico è stato diviso in due distinte aperture.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	14				Seminativo arborato	1	116 mq	0,78 €	0,69 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Si vuole precisare che per accedere al fabbricato, oggetto di stima, si ha il diritto di passaggio su cortile terzi che dalla strada Via Langhe porta alla proprietà oggetto di stima ad oggi identificabile con recinzione e cancello in ferro.

Si precisa inoltre che una porzione della particella 15 pertinenziale al fabbricato è soggetta a servitù di passaggio a favore della particella 24. Tale situazione è visibile ad oggi e si evince che parte della particella 15 è fuori dalla recinzione di esclusiva proprietà dell'immobile, usata come cortile posteggio lasciando libero passaggio al terreno limitrofo.

Situazione visibile dalla relazione fotografica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Si vuole precisare che per accedere al lotto di terra, part 14 è necessario passare dalla proprietà oggetto di perizia part. 15. Terreno e fabbricato racchiusi da recinzione. Dalla strada per accedere al terreno si ha diritto di passaggio su cortile di terzi per sopraggiungere ai beni immobili oggetti di perizia - LOTTO UNICO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

L'immobile attualmente si presenta in un sufficiente stato conservativo, ha necessità d'interventi tempestivi di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguardano alcune infiltrazioni dalla copertura sia sulla parte del balcone che interna in cui si evincono macchie di umidità negli angoli e su alcune pareti.

La presenza continua di animali in casa, cani, ha comportato un degrado agli infissi (porte e porte finestre) dovuto all'azione di grattare la porta per entrare o per uscire dagli ambienti. L'immobile presenta una situazione degli anni '60 -70 visionando lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Il terreno ad oggi è tenuto come prato e sul quale sono stati interrati sia fossa biologica che raccolta delle acque piovane, visibili i tombini.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Non vi sono parti in comune poichè l'immobile rappresenta un fabbricato di civile abitazione indipendente sui 4 lati però sono presenti servitù di passaggio sia attive che passive. L'area recintata e delimitata dal cancello definisce la proprietà di esclusivo utilizzo da parte della **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

non vi sono parti comuni per questa particella



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Come già anticipato, vi è un diritto di passaggio per poter accedere dalla strada Via Langhe all'immobile. Servitù di passaggio sulla particella 15 per far accedere il soggetto proprietario della particella 771- 24. Si precisa che tali servitù al momento della presa visione in conservatoria della compravendita non era stata specificato salvo indicare che sarebbero state riportate le servitù passive e attive già presenti. Tali diritti e servitù sono state risocntrate dal soggetto debitore al momento del sopralluogo eseguito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Come già anticipato, vi è un diritto di passaggio per poter accedere dalla strada Via Langhe all'immobile. Tale diritto è stato evidenziato dal soggetto debitore come dato di fatto, unico passaggio possibile per accedervi. Dalla visione dell'atto di compravendita del 2005 viene riportata la frase di rito sulle servitù e diritti ma non vengono precisate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Fondazioni: Non si ha documentazione o progetti depositati per concepire la tipologia. Si precisa che è stato realizzato ante '67.

Esposizione: l'immobile è esposto a SUD-EST con ingresso principale, cancello a Nord Ovest.

Altezza interna utile per le parti abitate 270 cm per il piano terreno si hanno altezze tra i 330 cm e 270 cm

Str. verticali: Potrebbe essere con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio e pietra (parte inferiore)

Solai: parte dei solai del piano terreno sono a Volta, in laterizio e gli altri soffitti sono regolari in laterizio.

Copertura: Copertura a falde con struttura in latero-cemento e ulteriore ondulina in vetroresina posta come protezione sul balcone.

Manto di copertura: il manto di copertura risulta a doppio coppo (sotto e sopra) con relativi ferma neve sulle ultime file

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in parte intonacate (con evidenti sfogliature della parte superficiale colorata); alcune aree delle pareti invece sono rivestite in pietra . Per le pareti interne sono state tinteggiate ed alcune zone con colori differenti e sulle quali sono presenti macchie di umidità di risalita (piano terreno) e umidità d'infiltrazioni al piano primo, zona soffitto.

Pavimentazione interna: al piano terreno una parte in piastrelle gres anni '60 circa, una parte risulta un battuto leggero di cemento che si sta sfogliando e le stanze ad uso cantina sono rivestiti in graniglia. Al piano primo pavimento in graniglia in alcune stanze; nelle camere da letto parquet in legno listellare; nel bagno piastrelle in gres color blu.

Infissi esterni ed interni: Le porte interne sono in legno ben tenute effetto rustico con parte superiore vetrata.



Gli infissi: finestre e porte finestre sono in legno con un solo vetro senza vetrocamera e si presentano obsolete e rovinate dal tempo e dal "grattare" degli animali. Le persiane sono in legno, ad anta tinteggiate color marrone scuro.

e

Volte: Le volte al piano terreno sono tinteggiate e richiedono una manutenzione ordinaria in merito alla tinteggiatura .

Scale: La scala che collega piano terreno al piano primo è all'interno del fabbricato ed è costruita in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Terreno esclusivo: Il terreno della particella 15 su cui insiste il fabbricato non del tutto ad uso esclusivo, o melgio, come si evince dalla realtà dei fatti, la recinzione chiude all'altezza del fabbricato lasciando parte della particella fuori dalla proprietà ad uso parcheggio esclusivo e libero passaggio per la servitù già precedentemente indicata.

Posto auto: Il fabbricato non ha ad oggi, per come è diviso un box auto, ha però posti auto liberi non identificati sulla particella 15 pertinenziale al fabbricato.

Soffitta: presente un sotto tetto non abitabile.

cantina: locali presenti al piano terreno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Terreno pertinente all'immobile visto l'installazione di fossa biologica e raccolta d'acqua piovana, visibili i tombini . Terreno tenuto a prato, richiesta manutenzione ordinaria

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal soggetto debitore e soggetto terzo quale consorte e diversi animali domestici (cani)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal soggetto debitore e soggetto terzo quale consorte e diversi animali domestici (cani)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1981 al 14/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GERMANO BIRONE	12/12/1981	4849	3678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	18/12/1981		9352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Mondovi' (CN)	18/12/1981	4332			
Dal 14/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO MARTINELLI	14/12/2005	167514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	23/12/2005	9914	7139
		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 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1981 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



14/12/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GERMANO BIRONE	12/12/1981	4849	3678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	18/12/1981		9352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Mondovi' (CN)	18/12/1981	4332			
Dal 14/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO MARTINELLI	14/12/2005	167514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	23/12/2005	9914	7139
		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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 23/12/2005
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1



Importo: € 115,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230,00
Rogante: NOTAIO MARTINELLI MASSIMO
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 167515
N° raccolta: 26883
Note: LA BANCA SELLA SPA ha ceduto alla società BUONCONSIGLIO 4 SRL il credito nei confronti del soggetto debitore.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MONDOVI' il 03/05/2010
Reg. gen. 4662 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento comprendeva solo il bene immobile n.1 : fabbricato civile abitazione.
- **ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a MONDOVI' il 30/12/2022
Reg. gen. 10618 - Reg. part. 8689
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 61.661,19 OLTRE SPESE E INTERESSI.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSORIO, ACC ESSIONE, PERTINENZA, FRUTTI E DIRITTI ATTIVI INERENTI. Il pignoramento comprende i soli beni immobili oggetto di perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 23/12/2005
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 115,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230,00
Rogante: NOTAIO MARTINELLI MASSIMO
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 167515
N° raccolta: 26883
Note: LA BANCA SELLA SPA ha ceduto alla società BUONCONSIGLIO 4 SRL il credito nei confronti del soggetto debitore.



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MONDOVI' il 30/12/2022

Reg. gen. 10618 - Reg. part. 8689

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 61.661,19 OLTRE SPESE E INTERESSI.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSORIO, ACC ESSIONE, PERTINENZA, FRUTTI E DIRITTI ATTIVI INERENTI. Il pignoramento comprende i soli beni immobili oggetto di perizia

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Magliano Alpi per visionare eventuali pratiche edilizie, è stato rilasciato dal tecnico comunale dichiarazione che l'immobile è privo di pratiche edilizie depositate in comune in quanto realizzato ante '67. Stessa dichiarazione si evince nell'atto di compravendita del 2005 quando **** Omissis **** acquistava l'immobile.

Secondo il PRGC del Comune di Magliano Alpi, l'immobile ricade in zona: Insediamenti residenziali secondo i limiti e norme regolate dall'art. 16 e Art. 25 presenti nell'allegato alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Il terreno non è oggetto di pratiche edilizie, al momento del sopralluogo non si individuavano strutture installate sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

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 della presa visione in Comune - Ufficio Tecnico - è stata rilasciata dichiarazione dal tecnico comunale che per tale immobile non sono presenti alcune pratiche edilizie in quanto ante 1967, proprio come dichiarato nell'atto notarile di compravendita del 2005 al momento dell'acquisto da parte del soggetto debitore.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Trattasi di terreno agricolo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo un abitazione autonoma non vi sono oneri o spese di gestione in sospeso come avviene per i beni immobili all'interno do condomini

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Il sottoscritto perito, a seguito della presa visione dei beni immobili oggetto di perizia, ha voluto indicare un UNICO LOTTO che comprende i due beni immobili: il fabbricato civile abitazione con relativa area pertinenziale e il terreno limitrofo contiguo.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474
Fabbricato ad uso civile abitazione libero su 4 lati con terreno pertinenziale al fabbricato. Fabbricato dichiarato ante '67 si eleva su due piani fuori terra con recinzione e cancello che delimita parte della particella in quanto una piccola parte è lasciata libera per accesso al cancello del confinante e per poter accedere all'immobile oggetto di perizia si attraversa il cortile di proprietà terzi gravate da servitù di passaggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 116.220,00

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, l'attuale destinazione d'uso, 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 prudenziale di compravendita da attribuire al lotto unico.

Prendendo in considerazione da fonti ufficiali quali Borsino Immobiliare e i valori dell'O.M.I. nonché il valore dei beni messi in vendita sul mercato immobiliare attualmente si evince un valore medio prudenziale per il fabbricato ad uso civile abitazione è pari a 975,00 €/mq.

Da considerare ancora il coefficiente di svalutazione per il degrado, la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria e in riferimento alla planimetria castale le difformità presenti al piano terreno da sanare che possono corrispondere, essendo opere non strutturali con una sanzione da 516 a 1516 Euro + 2.600 Euro per l'aggiornamento catastale e redazione pratica edilizia da presentare in Comune da parte di un tecnico autorizzato (oltre oneri di legge)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474
Terreno confinante alla particella 15 in cui è ubicato il fabbricato civile abitazione e facente parte del LOTTO UNICO recintato fisicamente all'immobile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 14, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.358,00

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, l'attuale destinazione d'uso, 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 prudenziale di compravendita da attribuire al lotto unico.

Prendendo in considerazione da fonti ufficiali quali Borsino Immobiliare e i valori dell'O.M.I. nonché il valore dei beni messi in vendita sul mercato immobiliare attualmente si evince un valore medio prudenziale per il fabbricato ad uso civile abitazione è pari a 975,00 €/mq. e tale appezzamento di terreno viene valutato come pertinenza dell'immobile secondo la superficie convenzionata rilevata.

Da considerare ancora il coefficiente di svalutazione per il degrado, la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria e in riferimento alla planimetria castale le difformità presenti al piano terreno da sanare che possono corrispondere, essendo opere non strutturali con una sanzione da 516 a 1516 Euro + 2.600 Euro per l'aggiornamento catastale e redazione pratica edilizia da presentare in Comune da parte di un tecnico autorizzato (oltre oneri di legge)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	119,20 mq	975,00 €/mq	€ 116.220,00	100,00%	€ 116.220,00
Bene N° 2 - Terreno Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474	20,88 mq	975,00 €/mq	€ 20.358,00	100,00%	€ 20.358,00
				Valore di stima:	€ 136.578,00

Valore di stima: € 136.578,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione si considera un decurtamento pari al 12%	16389,36	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzioni e spese professionali	4000,00	€
Variazione mercato - appetibilità sul mercato - carenza di conformità impiantistiche e progettuali, si considera un decurtamento del 12%	16389,36	€

Valore finale di stima: € 99.799,28



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.

Vicoforte, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rellecke Nasi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - VISURE IPOTECARIE-FORMALITA' (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ N° 3 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - DICHIARAZIONE ANTE 67-TECNICO COMUNALE (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO INTERNO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE - IMMOBILE ABITAZIONE (Aggiornamento al 17/04/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474
Fabbricato ad uso civile abitazione libero su 4 lati con terreno pertinenziale al fabbricato. Fabbricato dichiarato ante '67 si eleva su due piani fuori terra con recinzione e cancello che delimita parte della particella in quanto una piccola parte è lasciata libera per accesso al cancello del confinante e per poter accedere all'immobile oggetto di perizia si attraversa il cortile di proprietà terzi gravate da servitù di passaggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Magliano Alpi per visionare eventuali pratiche edilizie, è stato rilasciato dal tecnico comunale dichiarazione che l'immobile è privo di pratiche edilizie depositate in comune in quanto realizzato ante '67. Stessa dichiarazione si evince nell'atto di compravendita del 2005 quando **** Omissis **** acquistava l'immobile. Secondo il PRGC del Comune di Magliano Alpi, l'immobile ricade in zona: Insediamenti residenziali secondo i limiti e norme regolate dall'art. 16 e Art. 25 presenti nell'allegato alla perizia.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474
Terreno confinante alla particella 15 in cui è ubicato il fabbricato civile abitazione e facente parte del LOTTO UNICO recintato fisicamente all'immobile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 14, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno non è oggetto di pratiche edilizie, al momento del sopralluogo non si individuavano strutture installate sopra.

Prezzo base d'asta: € 99.799,28



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.799,28

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 15, Categoria A2	Superficie	119,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in un sufficiente stato conservativo, ha necessità d'interventi tempestivi di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguardano alcune infiltrazioni dalla copertura sia sulla parte del balcone che interna in cui si evincono macchie di umidità negli angoli e su alcune pareti. La presenza continua di animali in casa, cani, ha comportato un degrado agli infissi (porte e porte finestre) dovuto all'azione di grattare la porta per entrare o per uscire dagli ambienti. L'immobile presenta una situazione degli anni '60 -70 visionando lo stato dei luoghi.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile abitazione libero su 4 lati con terreno pertinenziale al fabbricato. Fabbricato dichiarato ante '67 si eleva su due piani fuori terra con recinzione e cancello che delimita parte della particella in quanto una piccola parte è lasciata libera per accesso al cancello del confinante e per poter accedere all'immobile oggetto di perizia si attraversa il cortile di proprietà terzi gravate da servitù di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal soggetto debitore e soggetto terzo quale consorte e diversi animali domestici (cani)		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Magliano Alpi (CN) - via langhe, 474		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 14, Qualità Seminativo arborato	Superficie	20,88 mq
Stato conservativo:	Il terreno ad oggi è tenuto come prato e sul quale sono stati interrati sia fossa biologica che raccolta delle acque piovane, visibili i tombini.		
Descrizione:	Terreno confinante alla particella 15 in cui è ubicato il fabbricato civile abitazione e facente parte del LOTTO UNICO recintato fisicamente all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal soggetto debitore e soggetto terzo quale consorte e diversi animali domestici (cani)		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 23/12/2005
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 115,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230,00
Rogante: NOTAIO MARTINELLI MASSIMO
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 167515
N° raccolta: 26883
Note: LA BANCA SELLA SPA ha ceduto alla società BUONCONSIGLIO 4 SRL il credito nei confronti del soggetto debitore.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MONDOVI' il 03/05/2010
Reg. gen. 4662 - Reg. part. 3566
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento comprendeva solo il bene immobile n.1 : fabbricato civile abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGLIANO ALPI (CN) - VIA LANGHE, 474

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 23/12/2005
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 115,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230,00
Rogante: NOTAIO MARTINELLI MASSIMO
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 167515
N° raccolta: 26883



Note: LA BANCA SELLA SPA ha ceduto alla società BUONCONSIGLIO 4 SRL il credito nei confronti del soggetto debitore.

