

GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE

Tel. Ufficio: 0174 563799

Mail: info.studiogr@gmail.com

TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 16/2024 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI MELIS ROBERTO - MELO... MANGIO -

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO- ALLOGGIO CON CANTINA E
SOFFITTA + BOX AUTO



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo Magri'

CURATORE: Dott. Alberto Rabbia

PERITO TECNICO: Arch Giacomo Rellecke Nasi



SOMMARIO

PROCEDURA N. 16/2024 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE – LOTTO UNICO– ALLOGGIO CON CANTINA E SOFFITTA + BOX AUTO	1
Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 -2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e garage al piano terra.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 -Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) -VIA LUIGI EINAUDI,3, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 -Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) -VIA LUIGI EINAUDI,3, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T.....	9



Parti Comuni	9
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	14
Vincoli od oneri	15
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Schema riassuntivo Procedura DI LIQUIDAZIONE N. 16/2024 – TRIBUNALE DI CUNEO	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - 2 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3 e autorimessa al piano terra	21



INCARICO

In data 26/06/2024, il sottoscritto Arch. Rellecke Nasi Giacomo, con studio in Piazza Carlo Emanuele I, 29 - 12080 - Vicoforte (CN), email nasi.giacomo@gmail.com, PEC nasi.giacomo@archiworldpec.it, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T

DESCRIZIONE

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3

Trattasi di appartamento ubicato al Terzo piano di palazzina composta di 6 unità abitative e sviluppata su 3 piani fuori terra avendo i box auto e relative cantine ubicati al piano terra con accesso diretto al cortile e quindi alla via pubblica.

L'appartamento è composto soggiorno cucina come open space + 2 camere + 1 studio + 2 bagni con disimpegno in comune. Esternamente l'appartamento ha tre affacci e su ciascuno di essi si sviluppa un balcone. Esposizione da Nord -Est-Sud. L'appartamento è raggiungibile solo da scale, senza ascensore e vi è caldaia centralizzata per riscaldamento, cambiata di recente mentre per l'acqua calda ogni alloggio ha la propria caldaia a metano. L'abitazione si presenta in buono stato conservativo con stile moderno dei rivestimenti e infissi caratterizzati da doppi vetri, ben conservati. Annesso all'appartamento vi è anche una cantina al piano terreno e un locale soffitta nel sotto tetto. La palazzina non è accessoriata di ascensore.

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Trattasi autorimessa - Garage con serranda automatizzata e accesso diretto dall'interno della palazzina tramite corridoio cantine/autorimessa al piano terreno. Il Garage si affaccia su cortile comune condominiale e quindi successivamente tramite cancello carrabile su Via L. Einaudi.

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

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

LOTTO UNICO

Allegato 2 - Relazione fotografica

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 -2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E GARAGE AL PIANO TERRA

L'immobile oggetto della procedura di liquidazione, appartiene ai seguenti debitori:

- MELIS ROBERTO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MLSRRT78C28E445K
VIA LUIGI EINAUDI, 3
12089 - VILLANOVA MONDOVI' (CN)

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

- MELIS ROBERTO (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3

Il bene immobile identificato come appartamento ha tre affacci sul vuoto - Cortile comune condominiale identificato con la stessa particella n. 378 al foglio 4; Mentre a Ovest l'alloggio confina in parte con vano scale condominiale e in parte con altra unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Il bene immobile identificato come Garage ha un affaccio diretto di accesso (a Sud) su cortile mentre a Est vi è altra proprietà; a Nord corridio condominiale interno alla palazzina; a Est altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 -APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) -VIA LUIGI EINAUDI,3, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,70 m	3
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,00 m	T
Soffitta	31,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	2,00 m	4
Balconi	28,50 mq	28,50 mq	0,25	7,13 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				124,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1968 al 16/09/2005	Sig.ra CARLE Cterina nata Villanova Mondovì il 14/03/1921	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,67 Piano T-3 Graffato 378
Dal 16/09/2005 al 26/10/2010	Sig. MOMENSAFANI Bahman nato in IRAN il 10/10/1966 + Sig.ra TROSSO Barbara nata a Mondovì il 14/04/1972	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano T-3 Graffato 378
Dal 26/10/2010 ad oggi	Sig. MELIS Roberto nato a Lanzo Torinese (TO) il 28/03/1978	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 139 mq Rendita € 303,68 Piano T-3 Graffato 378

Si riscontra congruità tra i soggetti reali e quelli indicati catastalmente sia per il bene n. 1 e 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1968 al 16/09/2005	Sig.ra CARLE Cterina nata Villanova Mondovì il 14/03/1921	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,03 Piano T Graffato 378
Dal 16/09/2005 al 26/10/2010	Sig. MOMENSAFANI Bahman nato in IRAN il 10/10/1966 + Sig.ra TROSSO Barbara nata a Mondovì il 14/04/1972	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 20,97 Piano T Graffato 378
Dal 26/10/2010 ad oggi	Sig. MELIS Roberto nato a Lanzo Torinese (TO) il 28/03/1978	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 378, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,97 Piano T Graffato 378



DATI CATASTALI

Allegato 3 - Visure planimetriche e Catastali e Rilievo

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	378	5		A2	3	6 vani	139 mq	303,68 €	T-3	378

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che vi è congruità catastale per quanto riguarda l'alloggio e la cantina; mentre vi sono delle difformità interne nel locale soffitta per particolari mancanti come da rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto perito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	378	11		C6	3	14	16 mq	20,97 €	T	378

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che vi è congruità catastale per il locale ad uso autorimessa / Garage



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Insieme all'alloggio sono annessi anche locale cantina identificata in atto con il num. 14 al piano terreno (confinante con corridoio di accesso; cortile comune di accesso e proprietà di terzi); e locale soffitta nel sotto tetto identificato in atto con il num. 89 (confinante con falda del tetto; corridoio di accesso comune; proprietà di terzi).

PATTI

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Si precisa che l'appartamento con annesso cantina e soffitta più locale autorimessa (bene n.2 - Lotto unico) fanno parte del condominio denominato San Carlo e attualmente amministrato dall'amministratore Geom. Levrone. Sono presenti tabelle millesimali di proprietà di ripartizione spese riscaldamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3

L'alloggio interamente si presenta in buono stato conservativo, i rivestimenti come gli infissi sono stati oggetto d'intervento presumibilmente nel 2006 in riferimento alla pratica edilizia di rifacimento locali interni dell'alloggio e anche l'impianto elettrico.

Mentre esternamente il condominio si presenta segnato dal tempo dalla sua realizzazione negli anni '60. Le facciate avrebbero bisogno di essere riqualificate così le ringhiere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Il locale autorimessa si presenta con pavimento rivestito in gres porcellanato mentre le pareti sono rasate ma non intonacate e a soffitto sussistono tubazioni impianto condominiale. Il locale autorimessa è accessoriato d'impianto illuminazione e serranda con apertura/chiusura automatizzata. Nel complesso si trova ancora in buono stato conservativo considerando che è un'autorimessa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Le parti comuni corrispondono alle aree condominiali quale cortile, vano scala, accessi e corridoio per locali cantina e box auto e soffitte. Non si è rilevato un regolamento condominiale ma vi sono le tabelle millesimali di



proprietà regolarmente gestite dall'amministratore per le ripartizioni delle spese

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Non sono stati individuate servitù o altro sulle proprietà esclusive, oggetto di perizia. Si precisa che il condominio ha aree comuni e quindi soggette a servitù da parte dei condomini e quanto altro precisato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3

Il condominio denominato San Carlo posizionato in luogo strategico della città perchè vicino al centro, ai servizi commerciali e alle scuole primarie è stato edificato negli anni '60, prima del 1967 ed è così caratterizzato:

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Il condominio libero su 4 lati mentre l'alloggio posizionato al 3° piano ha tre affacci liberi con esposizione (Nord-Est-Sud) con vista panoramica verso la catena montuosa

Altezza interna utile: 270 cm

Str. verticali: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio

Solai: struttura in latero cemento

Copertura: a Falde in latero cemento e rivestimento con tegole.

Pareti esterne ed interne: Le facciate esterne del condominio sono in parte tinteggiate e in parte a mattone a vista mentre il piano terra-zona garage- il rivestimento è in pietra di Luserna. L'interno dell'alloggio vi sono finiture bene conservate di stucco in parte e tinteggiatura

Pavimentazione interna: Rivestimento in gres porcellanato effetto marmoreo, stile moderno, senza fuga

Infissi esterni ed interni: Esternamente vi sono gli avvolgibili in pvc e gli infissi sono in PVC di colore bianco con doppio vetro, ben conservati.

Scale: per raggiungere l'alloggio e i vari piani vi sono le scale, no l'ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono sottotraccia a 220 V, presenti radiatori ad acqua con relativo conta calorie installato poiché impianto di riscaldamento centralizzato a bassa condensazione a metano mentre per l'acqua calda vi è apposta caldaia a metano posizionata nel locale soffitta che soddisfa esclusivamente l'alloggio oggetto di perizia.



Terreno: il cortile e parti esterne ricadenti nella particella 378 sono parti comuni condominiali

Sono annessi cantina e locale soffitto all'alloggio; vi è anche il box auto che fa parte del bene immobile num. 2 ma di unico lotto in vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO T

Il condominio denominato San Carlo posizionato in luogo strategico della città perché vicino al centro, ai servizi commerciali e alle scuole primarie è stato edificato negli anni '60, prima del 1967 ed è così caratterizzato:

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Il condominio libero su 4 lati mentre l'accesso all'autorimessa è esposta a Sud

Altezza interna utile: 295 cm

Str. verticali: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio

Solai: struttura in latero cemento

Pareti esterne ed interne: L'esterno dell'autorimessa è rivestita in pietra di Luserna mentre all'interno le pareti sono solo rasate a grana grossolana.

Pavimentazione interna: Rivestimento in gres porcellanato effetto marmoreo.

Chiusura: L'autorimessa è caratterizzata da serranda metallica con scatolato chiuso per il suo avvolgimento.

Impianto elettrico con tubazioni in PVC a vista per collegamento tra interruttori e punti luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 Agosto 2024, risultava occupato dal soggetto debitore e la sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Allegato 4 - Visure Ipotecarie - Atti di Provenienza

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2000 al 16/09/2005	Sig.ra CARLE Caterina nata a Villanova Mondovì il 14/03/1921 VENDEVA piena proprietà ai sig.ri MOMENSAFALL Bahman nato in Iran il 10/10/1966 e TROSSO Barbara nata a Mondovì il 14/04/1972 ciascuno 1/2 di quota di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: CRLCRN21C54L974S	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catalano Maddalena	16/09/2005	45761	4843.1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Mondovì	20/09/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2005 al 26/10/2010	I Sig.ri MOMENSAFALL Bahman nato in Iran il 10/010/1966 e TROSSO Barbara nata a MONDOVÌ il 14/04/1972 VENDEVANO piena proprietà al sig. MELIS Roberto nato a Lanzo Torinese il 28/03/1978 (debitore) Codice Fiscale/P.IVA: MLRRRT78C28E445K	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Birone Germano	26/10/2010	45757	6367.1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	28/10/2010	8381	6367
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Allegato 4 - Visure Ipotecarie - Atti di Provenienza

BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI MONDOVI' aggiornate al 05/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA, MUTUO** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a MONDOVI' il 28/10/2010
Reg. gen. 8382 - Reg. part. 1213
Quota: 1/1
Importo: € 259.200,00
A favore di Unicredit family financing bank spa
Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 172.800,00
Rogante: Notaio Birone Germano
Data: 26/10/2010
N° repertorio: 45758
N° raccolta: 35895
- **IPOTECA CONC.AMMINISTR/ RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO, AVVISO ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a MONDOVI' il 22/05/2023
Reg. gen. 4085 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 1.988.955,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 994.477,69
Rogante: AGENZIA ENTRATE DI ROMA
Data: 18/05/2023
N° repertorio: 2331
N° raccolta: 3723

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MONDOVI' il 04/07/2024
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 4181
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MELIS ROBERTO



Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle formalità sopra indicate saranno a carico dell'acquirente e verranno computate dalla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Allegato 5 - P.R.G.C.

**BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 ,
PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

L'immobile ricade nella zona definita come R4.1 del PRG del Comune di Villanova Mondovì

REGOLARITÀ EDILIZIA

Allegato 6 - Pratiche Edilizie

**BENE N° 1- 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 ,
PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

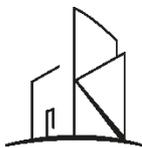
Il condominio è stato dichiarato realizzato ante '1967 e in atto viene precisata la LICENZA di Costruzione n. 204 del 23/01/1967;

Il condominio viene dichiarato Abitabile in data 5/02/1969;

Successivamente vi è una D.I.A. per interventi interni all'alloggio oggetto di perizia con la pratica n. 622 del 2005 con protocollo n. 09502 del 12/10/2005;

Agibilità dell'alloggio post DIA rilasciata in data 06/09/2010 (prot. Rif. N. 9503)

DI.CO impianto elettrico in riferimento all'alloggio rilasciato in data 30/08/2010 e protocollato al n. 9503 del 06/09/2010



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – A.P.E.

Allegato 7 - A.P.E.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE rinnovato in data 24/09/2024 e valido fino alla data del 24/09/2034 identificato con il num. 2024-110797-0006 redatta dal sottoscritto Giacomo arch. Rellecke Nasi.

Si allega alla perizia anche nuovo Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) poichè cambiata la caldaia centralizzata nel 2021.

VINCOLI OD ONERI

Allegato 8 - Tabelle millesimali

**BENE N° 1 - 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 ,
PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri i che resteranno a carico dell'acquirente:

Spese Sanatoria, regolarizzazione Locale Soffitta

Saranno a carico dell'acquirente le spese per regolarizzare il locale soffitta che consistono nelle spese professionali per l'istruttoria della pratica + Sanzione + Aggiornamento catastale per un importo valutabile complessivo attorno a Euro 2.500,00 + oneri di legge.

Costo approssimato medio annuo gestione immobili pari a circa 1.600,00 €

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 ha deciso quindi di definire un UNICO LOTTO di vendita per rendere più appetibile i beni nel loro complesso sul mercato immobiliare ponendo in vendita alloggio con annesso cantina e soffitta (bene n.1) + autorimessa (bene n.2)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3
Trattasi di appartamento ubicato al Terzo piano di palazzina composta di 6 unità abitative e sviluppata su 3 piani fuori terra avendo i box auto e relative cantine ubicati al piano terra con accesso diretto al cortile e quindi alla via pubblica. L'appartamento è composto soggiorno cucina come open space + 2 camere + 1 studio + 2 bagni con disimpegno in comune. Esternamente l'appartamento ha tre affacci e su ciascuno di essi si sviluppa un balcone. Esposizione da Nord -Est-Sud. L'appartamento è raggiungibile solo da scale, senza ascensore e vi è caldaia centralizzata per riscaldamento, cambiata di recente mentre per l'acqua calda ogni alloggio ha la propria caldaia a metano. L'abitazione si presenta in buono stato conservativo con stile moderno dei rivestimenti e infissi caratterizzati da doppi vetri, ben conservati. Annesso all'appartamento vi è anche una cantina al piano terreno e un locale soffitta nel sotto tetto. La palazzina non è accessoriata di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 378

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

Con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 22/08/2024 che hanno permesso di definire un valore rapportato al mercato immobiliare locale per un valore commerciale medio di 1.000,00 €/mq.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto che il trasferimento delle unità immobiliari avviene in assenza della dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, dell'assenza della documentazione necessaria ai fini edilizi come menzionato in perizia e delle difformità indicate.

Di questo specifico aspetto parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 13 del citato decreto dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto:

- Che il prezzo pattuito ha tenuto debito conto di tali rilevanzze;
- Di aver visionato le unità immobiliari e le loro parti comuni e di essere a conoscenza dello stato di fatto dei luoghi;

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T
Trattasi autorimessa - Garage con serranda automatizzata e accesso diretto dall'interno della palazzina



tramite corridoio cantine/autorimessa al piano terreno. Il Garage si affaccia su cortile comune condominiale e quindi successivamente tramite cancello carrabile su Via L. Einaudi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 378.

Con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I. , Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 22/08/2024 che hanno permesso di definire un valore rapportato al mercato immobiliare locale per un valore commerciale medio di 570,00 €/mq.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto che il trasferimento delle unità immobiliari avviene in assenza della dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, dell'assenza della documentazione necessaria ai fini edilizi come menzionato in perizia e delle difformità indicate.

Di questo specifico aspetto parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 13 del citato decreto dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto:

- Che il prezzo pattuito ha tenuto debito conto di tali rilevanze;
- Di aver visionato le unità immobiliari e le loro parti comuni e di essere a conoscenza dello stato di fatto dei luoghi;
- Di farsi carico degli oneri e delle spese necessarie per l'adeguamento degli impianti e di ogni eventuale danno a cose e/o persone che possa derivare dalla mancata conformità rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3	124,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 124.330,00	100,00%	€ 124.330,00
Bene N° 2 - Garage Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T	17,00 mq	570,00 €/mq	€ 9.690,00	100,00%	€ 9.690,00
Valore di stima:					€ 134.020,00

Valore di stima: € 134.020,00



DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
In considerazione degli interventi necessari alla palazzina e per la sanatoria del locale soffitta	9.020,00	€

Valore finale di stima del LOTTO UNICO pari a: € 125.000,00

(CentotriduemilaEuro,00)

Così distinto per ciascun bene

BENE N.	VALORE
1 – Appartamento (con cantina + soffitta)	118.000,00 €
2 – box auto	7.000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Si precisa che a detta dell'amministratore non vi è un regolamento condominiale formale scritto;
- Si precisa che gli arredi-beni mobili presenti non sono compresi nella vendita immobiliare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 05/09/2024

Perito
Giacomo arch. Rellecke Nasi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - Verbale di sopralluogo**
- ✓ **N° 2 Altri allegati - Allegato 2 - Relazione fotografica**
- ✓ **N° 3 Altri allegati - Allegato 3 - Visure planimetriche e Catastali - Rilievo**
- ✓ **N° 4 Altri allegati - Allegato 4 - Visure Ipotecarie - Atti di Provenienza**
- ✓ **N° 5 Altri allegati - Allegato 5 - P.R.G.C.**
- ✓ **N° 6 Altri allegati - Allegato 6 - Pratiche Edilizie**
- ✓ **N° 7 Altri allegati - Allegato 7 - A.P.E.**
- ✓ **N° 8 Altri allegati - Allegato 8 - Tabelle millesimali**



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N. 16/2024 – TRIBUNALE DI CUNEO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

BENE N° 1 - APPARTAMENTO = 118.000,00 €			
Ubicazione:	Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 378	Superficie	124,33 mq
Stato conservativo:	L'alloggio intermanete di presenta in buono stato conservativo, i rivestimenti come gli infissi sono stati oggetto d'intervento presubilmente nel 2006 in rifeirmento alla pratica edilizia di rifacimento locali interni dell'alloggio e anche l'impianto elettrico. Mentre esternamente il condominio si presenta segnato dal tempo dalla sua realizzazione negli anni '60. Le facciate avrebberò bisogno di essere riqualificate così le ringhiere		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al Terzo piano di palazzina composta di 6 unità abitative e sviluppata su 3 piani fuori terra avendo i box auto e relative cantine ubicati al piano terra con accesso diretto al cortile e quindi alla via pubblica. L'appartamento è composto soggiorno cucina come open space + 2 camere + 1 studio + 2 bagni con disimpegno in comune. Esternamente l'appartamento ha tre affacci e su ciascuno di essi si sviluppa un balcone. Esposizione da Nord -Est-Sud. L'appartamento è raggiungibile solo da scale, senza ascensore e vi è caldaia centralizzata per riscaldamento, cambiata di recente mentre per l'acqua calda ogni alloggio ha la propria caldaia a metano. L'abitazione si presenta in buono stato conservativo con stile moderno dei rivestimenti e infissi caratterizzati da doppi vetri, ben conservati. Annesso all'appartamento vi è anche una cantina al piano terreno e un locale soffitta nel sotto tetto. La palazzina non è accessoriata di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto in data 23 Agosto 2024, risultava occupato dal soggetto debitore e la sua famiglia.		

BENE N° 2 - GARAGE = 7.000,00 €			
Ubicazione:	Villanova Mondovì (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 , piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 378, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 378	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Il locale autorimessa si presenta con pavimento rivestito in gres porcellanato mentre le pareti sono rasate ma non intonacate e a soffitto sussistono tubazioni impianto ondoniniale. Il locale autorimessa è accessoriato d'impianto illuminazione e serranda con apertura/chiusura automatizzata. Nel complesso si trova ancora in buono stato conservativo considerando che è un'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi autorimessa - Garage con serranda automatizzata e accesso diretto dall'interno della palazzina tramite corridoio cantine/autorimessa al piano terreno. Il Garage si affaccia su cortile comune condominiale e quindi successivamente tramite cancello carrabile su Via L. Einaudi.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1- 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVI' (CN) - VIA LUIGI EINAUDI,3 ,
PIANO 3 E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA, MUTUO** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a MONDOVI' il 28/10/2010
Reg. gen. 8382 - Reg. part. 1213
Quota: 1/1
Importo: € 259.200,00
A favore di Unicredit family financing bank spa
Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 172.800,00
Rogante: Notaio Birone Germano
Data: 26/10/2010
N° repertorio: 45758
N° raccolta: 35895
- **IPOTECA CONC.AMMINISTR/ RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO, AVVISO ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Iscritto a MONDOVI' il 22/05/2023
Reg. gen. 4085 - Reg. part. 301
Quota: 1/1
Importo: € 1.988.955,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 994.477,69
Rogante: AGENZIA ENTRATE DI ROMA
Data: 18/05/2023
N° repertorio: 2331
N° raccolta: 3723

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MONDOVI' il 04/07/2024
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 4181
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MELIS ROBERTO
Contro MELIS ROBERTO
Formalità a carico dell'acquirente