

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Anconelli Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 290.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 20/06/2024, il sottoscritto Geom. Anconelli Gabriele, con studio in Via Matteotti, 7 - 12084 - Mondovì (CN), email gabriele@stprogetec.it;info@stprogetec.it, PEC gabriele.anconelli@geopec.it, Tel. 333 99 19 772, 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** - Villetta ubicata a Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Vicoforte Mondovì.

Si tratta di una villa sviluppata su due piani fuori terra con al piano terreno una rimessa, un locale di deposito e un bagno di servizio mentre al primo piano, l'appartamento. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, un ripostiglio e tre balconi.

L'accesso al primo piano è attraverso una scala interna.

Risulta presente al piano terreno, un accesso al sottoscala dove è presente l'impianto di riscaldamento e la caldaia.

Inoltre è anche presente un locale sottotetto non abitabile.

La villa si presenta in discreto stato d'uso e manutentivo.

L'immobile ha un accesso dal proprio cortile da una strada principale. Tale villa è circondata da altre ville simili.

I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Vicoforte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La villetta risulta confinante:

- Nord mappale 793
- Est strada principale
- Sud mappale 321
- Ovest mappale 323

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	167,00 mq	1	167,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	98,00 mq	112,00 mq	0,4	44,80 mq	3,00 m	T
Autorimessa	29,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	3,00 m	T
Loggia	24,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	3,00 m	T
Giardino	1940,00 mq	1940,00 mq	0,1	194,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				434,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				434,15 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 321 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5
Dal 01/01/1992 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 321 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 581,01
Dal 16/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 321 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 263 mq Rendita € 581,01
Dal 09/11/2015 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 321 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 263 mq Rendita € 581,01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	321			A7	1	7,5	263 mq	581,01 €	T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	321				Ente Urbano		1940 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, seconda comma,c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Vicoforte il certificato di residenza degli esecutati **** Omissis **** dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Vicoforte in Frazione Santuario, Via Marconi 37 e presso il Comune di Vicoforte l'Estratto di matrimonio dal quale risulta che i Sig.ri **** Omissis **** risultano sposati in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta utilizzato come appartamento al piano primo e come deposito al piano terra.
Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di perizia non risulta ne inserito in contesto condominiale ne aventi parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia risulta essere una villetta di due piano fuori terra.

L'edificio risulta così come segue:

Struttura portante verticale: cemento armato;

Struttura portante orizzontale: solai in latero-cemento;

Solaio di copertura: latero-cemento con sovrastante manto di copertura in tegole in laterizio;

Tamponature esterne: laterizio cassa vuota intonacato;

Tamponature interne: laterizio intonacato

Serramenti esterni: legno, vetro doppio/singolo e avvolgibili esterni;

Serramenti interni: legno tamburato;

Pavimentazioni: abitazione in gres porcellanato e parquet, piano terra in cemento;

Scala interna in marmo;

Rivestimento pareti bagno: piastrelle in gres porcellanato;

Impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;

Impianto elettrico composto di contatore, prese, interruttori, punti luce, citofono.

Impianto idrico sanitario composto da wc, doccia, lavandino, bidet.

Terreno esclusivo: giardino;



Risulta un sottoscala dove è presente la caldaia.
 Risulta presente un solaio non abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sig.ri **** Omissis ****

Come da ricerca effettuata tramite l'agenzia delle entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 16/04/2008	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Grosso Ivo	16/04/2008			80437	
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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 24/04/2008
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 446
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Grosso Ivo
N° repertorio: 80438
N° raccolta: 16737

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 22/11/2010
Reg. gen. 9027 - Reg. part. 6896
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Cuuneo il 28/05/2024
Reg. gen. 4417 - Reg. part. 3683
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Vicoforte in zona B6 - AREE DI RECENTE IMPIANTO DA MANTENERE ALLO STATO ATTUALE

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. L'immobile risulta agibile.

- 18/10/1963 concessione di licenza per nuove costruzioni con prot. n.2190/B
- 20/01/1964 nulla osta per nuova costruzione n.37
- 12/12/1964 certificato di abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si presentano difformità tra quanto verificato in sopralluogo e le pratiche edilizie presentate al Comune:
Si allegano tavole con difformità segnalate in rosso.

- Modifiche interne;
 - Modifiche di facciata;
 - Realizzazione di sottoscala interrato;
 - Realizzazione tettoia coperta per impianto riscaldamento;
 - Ampliamento volumetrico di piccole dimensioni;
- Alcuni parametri risultano comunque essere conformi alla nuova normativa SalvaCasa 2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37

Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Vicoforte Mondovì. Si tratta di una villa sviluppata su due piani fuori terra con al piano terreno una rimessa, un locale di deposito e un bagno di servizio mentre al primo piano, l'appartamento. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, un ripostiglio e tre balconi. L'accesso al primo piano è attraverso una scala interna. Risulta presente al piano terreno, un accesso al sottoscala dove è presente l'impianto di riscaldamento e la caldaia. Inoltre è anche presente un locale sottotetto non abitabile. La villa si presenta in discreto stato d'uso e manutentivo. L'immobile ha un accesso dal proprio cortile da una strada principale. Tale villa è circondata da altre ville simili. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Vicoforte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 321, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 321, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 300.000,00

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche. Si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative lo scrivente perito ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 1.100,00 a metro quadrato commerciale.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

Tale valore unitario è stato conteggiato:

- Superficie convenzionale della villetta (240,15 mq * € 1.100,00 = 264.165,00).

A tale importo per posizione e vista sul Santuario, monumento più importante della città, viene aggiunto un 15% al valore precedente per una stima complessiva di € 300.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Villetta Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37	434,15 mq	700,00 €/mq	€ 303.905,00	100,00%	€ 300.000,00
Valore di stima:					€ 300.000,00

Valore di stima: € 300.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e costi professionali per predisposizione sanatoria edilizia	10000,00	€

Valore finale di stima: € 290.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le difformità esterne sono sanabili grazie all'art. 14 in quanto "sono consentiti gli interventi di ampliamento "una tantum" degli edifici uni-bifamigliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme del PRGI approvato con DRG n. 153-2187 del 17/12/1985, non superiori al 20% del volume esistente e comunque non superiore a 75 mc di volume per unità immobiliare residenziale...". Tali difformità sono sanabili attraverso il permesso di costruire in sanatoria. Le modifiche interne entreranno nella stessa pratica edilizia di sanatoria

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 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Anconelli Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 08/10/2024)



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - tavole presenti comune (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - difformità presenti (Aggiornamento al 08/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37
Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Vicoforte Mondovì. Si tratta di una villa sviluppata su due piani fuori terra con al piano terreno una rimessa, un locale di deposito e un bagno di servizio mentre al primo piano, l'appartamento. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, un ripostiglio e tre balconi. L'accesso al primo piano è attraverso una scala interna. Risulta presente al piano terreno, un accesso al sottoscala dove è presente l'impianto di riscaldamento e la caldaia. Inoltre è anche presente un locale sottotetto non abitabile. La villa si presenta in discreto stato d'uso e manutentivo. L'immobile ha un accesso dal proprio cortile da una strada principale. Tale villa è circondata da altre ville similari. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Vicoforte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 321, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 321, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima risulta inserito nel Piano Regolatore di Vicoforte in zona B6 - AREE DI RECENTE IMPIANTO DA MANTENERE ALLO STATO ATTUALE

Prezzo base d'asta: € 290.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vicoforte (CN) - Frazione Santuario, Via Guglielmo Marconi 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 321, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 321, Qualità Ente Urbano	Superficie	434,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta utilizzato come appartamento al piano primo e come deposito al piano terra. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di perizia è sito nel comune di Vicoforte Mondovì. Si tratta di una villa sviluppata su due piani fuori terra con al piano terreno una rimessa, un locale di deposito e un bagno di servizio mentre al primo piano, l'appartamento. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, un ripostiglio e tre balconi. L'accesso al primo piano è attraverso una scala interna. Risulta presente al piano terreno, un accesso al sottoscala dove è presente l'impianto di riscaldamento e la caldaia. Inoltre è anche presente un locale sottotetto non abitabile. La villa si presenta in discreto stato d'uso e manutentivo. L'immobile ha un accesso dal proprio cortile da una strada principale. Tale villa è circondata da altre ville similari. I servizi principali e secondari quali negozi, ristoranti sono presenti nel comune di Vicoforte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sig.ri **** Omissis ****		

