

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 11.011,80	12



INCARICO

All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24

DESCRIZIONE

La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Roburent (CN) in Località San Giacomo n. 24 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 106, subalterno 33. L'abitazione è posta al piano primo sotterraneo del "Condominio del Sole" "Casa C" ed è composta da: ingresso, cucina, camera, bagno e sgombero. Il condominio, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale della Località San Giacomo ed è comodo ai servizi esistenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare è posta alla seguenti coerenze: sotto altre u.i.u. f. 12 n. 106; ai lati u.i.u. f. 12 n. 106, cortile comune, pianerottolo e vano scala condominiale; sopra altra u.i.u. f. 12 n. 106.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	45,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 106, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 225,95 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 106, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 225,95 Piano S1
Dal 08/04/2025 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 106, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 193,67 Piano S1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	106	33		A2	1	3	58 mq	193,67 €	S1	

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 lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale a seguito di Variazione Catastale del 07/04/2025 protocollo n. CN0057726 per esatta rappresentazione grafica ed esatto computo della consistenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio del Sole Casa C" composto da: 25 unità abitative, 3 negozi, 5 autorimesse, 2 depoisti e una ex-discooteca. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione; la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; è presente un bagno completo di tutti gli accessori (si precisa che il bagno è cieco ma è dotato di aspirazione meccanica forzata); si precisa che il vano destinato a sgombero è privo di termosifone ed ha un rapporto aeroilluminante minore di 1/8; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di persiane ad ante. L'impianto elettrico è presente ma essendo risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile è privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento è presente ed è centralizzato.

Le pareti esterne del condominio sono tinteggiate, le finiture dell'atrio e del vano scala condominiale si presentano in buone condizioni con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1981 al 09/05/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO TOPPINO	19/11/1981	43309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	23/11/1981	8584	7155
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 08/11/2024
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 6674
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Ambito B5 - Insediamenti residenziali di cui alle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli n. 14, 15 e 16.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio del seguente provvedimento amministrativo e precisamente:

- Licenza di Costruzione n. 2 del 07/02/1968 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roburent è stato riscontrato che per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 106, subalterno 33, sono state realizzate opere in difformità rispetto al progetto sopra indicato; la difformità consiste nell'intervento di mutamento di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria. Il costo totale stimato da sostenere è di € 5'517,17; tale costo è comprensivo di spese tecniche (in totale € 1'500,00), diritti Permesso di Costruire (€ 150,00), Oneri di Urbanizzazione (€ 3'383,84) e costo di costruzione (€ 483,33).

Calcolo Oneri di Urbanizzazione: mq 58,00 x h (2,80 + 0,30) x 18,82 €/mq = € 3'383,84.

Calcolo Costo di Costruzione: € 29'000,00 x 5% x 1/3 = € 483,33.

Si precisa che il valore di € 29'000,00 è stato determinato in modo sintetico e valido solo per il presente conteggio di stima di costo di costruzione. Con la presentazione della pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere determinato in modo analitico mediante un computo metrico estimativo basato sul prezzario delle opere edili della Regione Piemonte.

E' stato rilasciato il Certificato di Abitalità in data 15/10/1970 dal Comune di Roburent.

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.

Attestato di Prestazione Energetica n. Certificato: 2025 100537 0029 del 11/04/2025, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 401,83 kwh/m2anno, valido fino al 11/04/2035.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.487,04

La sig.ra **** Omissis ****, nei confronti del Condominio del Sole, risulta debitrice della somma di € 3'119,14 come da richiesta dello Studio Amministrazioni Condominiali Gatto Enrico del 12/08/2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Si precisa che il valore attribuito all'alloggio al mq è di € 320,00, tale importo è stato definito riducendo il valore di mercato in base alla tipologia delle Quotazione Omi del Comune di Roburent sulle abitazioni di tipo economico (€ 640,00 riduzione del 50% = € 320,00). La riduzione del 50% è stata attribuita per lo stato di manutenzione discreto (inferiore rispetto al normale) e alla tipologia di vendita (asta).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Roburent (CN) in Località San Giacomo n. 24 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 106, subalterno 33. L'abitazione è posta al piano primo sotterraneo del "Condominio del Sole" "Casa C" ed è composta da: ingresso, cucina, camera, bagno e sgombero. Il condominio, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale della Località San Giacomo ed è comodo ai servizi esistenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 106, Sub. 33, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.560,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24	58,00 mq	320,00 €/mq	€ 18.560,00	100,00%	€ 18.560,00
Valore di stima:					€ 18.560,00



Valore di stima: € 18.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5517,17	€
Spese condominiali insolute	2031,03	€

Valore finale di stima: € 11.011,80

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.

Ceva, li 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto
- ✓ Estratti di mappa - Roburent - foglio 12 particella 106 - scala 1:2000
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. in scala 1:2000 e Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ Planimetrie catastali - Roburent - foglio 12 particella 106 subalterno 33 - scala 1:200
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Roburent - foglio 12 particella 106 subalterno 33 - scala 1:100
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - foglio 12 particella 106 subalterno 33
- ✓ Altri allegati - Pratica docfa di variazione catastale - u.i.u. foglio 12 particella 106 subalterno 33
- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - Tavola di sovrapposizione
- ✓ Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - Lettera di richiesta spese condominiali arretrate
- ✓ Altri allegati - Riparto Rendiconto gestione anno 2022-2023 Casa C



- ✓ Altri allegati - Riparto Rendiconto gestione anno 2023-2024 Casa C
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24
La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Roburent (CN) in Località San Giacomo n. 24 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 106, subalterno 33. L'abitazione è posta al piano primo sotterraneo del "Condominio del Sole" "Casa C" ed è composta da: ingresso, cucina, camera, bagno e sgombero. Il condominio, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale della Località San Giacomo ed è comodo ai servizi esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 106, Sub. 33, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata ricade nella seguente area: Ambito B5 - Insediamenti residenziali di cui alle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli n. 14, 15 e 16.

Prezzo base d'asta: € 11.011,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.011,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roburent (CN) - Località San Giacomo n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 106, Sub. 33, Categoria A2	Superficie	58,00 mq
Descrizione:	La proprietà, oggetto di perizia immobiliare, è sita nel Comune di Roburent (CN) in Località San Giacomo n. 24 e precisamente: alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 106, subalterno 33. L'abitazione è posta al piano primo sotterraneo del "Condominio del Sole" "Casa C" ed è composta da: ingresso, cucina, camera, bagno e sgombero. Il condominio, di cui fa parte l'alloggio, è sito nella zona centrale della Località San Giacomo ed è comodo ai servizi esistenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

