
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aimo Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13	23

INCARICO

All'udienza del 28/10/2024, il sottoscritto Arch. Aimo Federica, con studio in Vicolo del Moro, 2 - 12084 - Mondovì (CN), email federica.aimo@gmail.com, PEC federica.aimo@archiworldpec.it, Tel. 338 4819998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 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 Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - STRADA VECCHIA DI FRABOSA 13

Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano.

L'alloggio si estende al piano terreno, con plurimo accesso dall'esterno. Si può infatti raggiungere direttamente il soggiorno attraversando il cortile condominiale e percorrendo tratto del terrazzino esclusivo esterno, oppure accedere al disimpegno interno tramite ingresso condominiale o direttamente dall'autorimessa di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, una camera da letto, due ampi ripostigli, un corridoio, una cantina e un terrazzino.

Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile.

La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - STRADA VECCHIA DI FRABOSA 13

Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sita nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano.

L'unità immobiliare si estende al piano terreno, con accesso dall'esterno, dal cortile comune condominiale ed è

composta da un unico locale adibito ad autorimessa dell'altezza interna di 3,15 m.

Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13

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

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina a sud con la pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, e con il mappale 258 del medesimo foglio 2, proprietà dell'esecutata, ad est con il mappale 10 del medesimo foglio 2 (proprietà # [REDACTED] #), a nord con il mappale 694 del medesimo foglio 2 (proprietà # [REDACTED] #), ad ovest con il mappale 327 del medesimo foglio 2 (proprietà #Comune di Villanova Mondovì#). L'unità immobiliare confina a nord con l'autorimessa di proprietà dell'esecutata di cui al subalterno 12, stesso mappale, a sud e ad est con il subalterno 7, stesso mappale, cortile bene comune non censibile e ad ovest con il subalterno 9, stesso mappale (proprietà # [REDACTED] #).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	0,00 m	T
Cantina	17,15 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	17,80 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,45 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/1991 al 20/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 5 Categoria D7
Dal 20/09/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 10 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 121,37
Dal 28/10/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 10 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 121,37
Dal 28/10/2005 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 10 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 121,37
Dal 06/07/2015 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 204,52 Piano T

Nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria. Tra questi interventi, l'ampio disimpegno a confine con l'unità immobiliare adiacente è stato diviso da tramezzi in muratura, successivamente intonacati e tinteggiati. Porzione di detto disimpegno risulta attualmente intercluso dalla

proprietà dell'esecutata. E' stata eseguita variazione catastale per l'identificazione di tale porzione in categoria F4 e per l'aggiornamento della planimetria dell'ulteriore porzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	224			A2	1	5,5 vani		204,52 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di variazione catastale si è provveduto ad allineare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Rimane da aggiornare la porzione attualmente identificata come F4, unità all'unità immobiliare limitrofa. Per la corretta identificazione dello stato dei luoghi, tale F4 dovrebbe essere compravenduto e successivamente unito al subalterno adiacente. In alternativa, può essere ripristinato lo stato dei luoghi. Sarà successivamente necessaria un'ulteriore variazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Attualmente la variazione catastale è in attesa di approvazione da parte del catasto.

Verrà debitamente trasmessa ricevuta di approvazione al ricevimento della stessa.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'unità immobiliare risulta essere occupato dall'esecutata, dalle due figlie e da un gatto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha plurimo accesso, consentito sia dal cortile condominiale che dall'ingresso condominiale comune.

Non è presente amministratore di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata presenta struttura in cemento armato e tamponature in muratura non isolata, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente. Il tetto presenta una struttura in cemento armato e un manto di copertura con tegole finto coppo in buone condizioni di manutenzione. La scaletta esterna di accesso e il terrazzino esclusivo dell'unità immobiliari sono in cemento armato con pavimentazione in piastrelle e ringhiera in ferro a disegno semplice verticale. Le pavimentazioni interne sono parzialmente con piastrelle in gres porcellanato e parzialmente in legno. I serramenti sono in PVC con vetro doppio. Il portoncino di ingresso è in legno con parti vetrate. Sono presenti tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, così come le pareti interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata, dalle due figlie e da un gatto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1991 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/07/2006
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 1000

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 17/10/2024
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 6185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "R4" Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Per l'unità immobiliare in oggetto si è provveduto ad eseguire regolare richiesta di accesso ai documenti amministrativi depositati presso il comune di Villanova Mondovì. Dalla ricerca sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2373 del 30.03.1992
- Variante alla Concessione Edilizia n. 4979 del 06.10.1992
- Permesso di Costruire n. 4509 del 03.07.2006
- DIA n. 780 Prot. 2172 del 02.03.2007
- Certificato di Agibilità Prot. n. 7142 del 18.07.2008

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.

In relazione all'ultima planimetria depositata in Comune, ovvero allo stato autorizzato, si sono riscontrate alcune difformità con lo stato dei luoghi. Nello specifico vengono di seguito elencate:

- demolizione del tramezzo divisorio i locali ripostiglio e disimpegno;
- realizzazione di apertura finestra nel più ampio locale ripostiglio, realmente adibito a camera da letto, ma priva dei requisiti igienico sanitari;
- Utilizzo dell'ulteriore locale adibito a ripostiglio, confinante con il corridoio di collegamento con l'autorimessa, a camera da letto, anch'essa priva dei necessari requisiti igienico sanitari;
- realizzazione di tramezzatura interna nel locale disimpegno, finalizzata alla creazione di una piccola cantina a servizio dell'unità immobiliare e di un locale successivamente annesso all'unità immobiliare abitativa limitrofa, attualmente inaccessibile dalla proprietà dell'esecutata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non è provvisto di amministratore e non ci sono spese ordinarie per cui risulti necessaria una ripartizione delle stesse.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13

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

Il mappale su cui insiste il condominio, in cui l'unità immobiliare è sita, confina a sud con la pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, e con il mappale 258 del medesimo foglio 2, proprietà dell'esecutata, ad est con il mappale 10 del medesimo foglio 2 (proprietà # [REDACTED]), a nord con il mappale 694 del medesimo foglio 2 (proprietà # [REDACTED] #), ad ovest con il mappale 327 del medesimo foglio 2 (proprietà #Comune di Villanova Mondovì#). L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 10 del medesimo foglio 2 (proprietà # [REDACTED]) a sud con il subalterno 17, stesso mappale, di proprietà dell'esecutata, ad est con il subalterno 7, stesso mappale, cortile bene comune non censibile e ad ovest con il subalterno 11, stesso mappale (proprietà # [REDACTED] #).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/1991 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 28/10/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Rendita € 48,34 Piano T
Dal 28/10/2005 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 224, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Rendita € 48,34 Piano T

A seguito della rettifica catastale avvenuta con variazione DOCFA Protocollo n. CN0011536 del 28.01.2025 vi è attualmente coerenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	224	12		C6	2	39 mq		48,34 €	T	

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, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'unità immobiliare risulta essere occupato dall'esecutata e dalle due figlie.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in un pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha accesso consentito dal cortile condominiale comune.
Non è presente amministratore di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. L'unità immobiliare è intestata all'esecutata per il diritto di piena proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata presenta struttura in cemento armato e tamponature parzialmente in muratura non isolata e parzialmente realizzata con blocchetti di cemento, intonacate e tinteggiate esternamente. Internamente le pareti risultano parzialmente intonacate e parzialmente grezze. La copertura dell'unità immobiliare risulta essere piana in cemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Il portone di accesso è in metallo con porzioni vetrate.

L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dalle due figlie.

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dalle due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1991 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/07/2006
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 1000
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 17/10/2024
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 6185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "R4" Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Per l'unità immobiliare in oggetto si è provveduto ad eseguire regolare richiesta di accesso ai documenti amministrativi depositati presso il comune di Villanova Mondovì. Dalla ricerca sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2373 del 30.03.1992
- Variante alla Concessione Edilizia n. 4979 del 06.10.1992
- Permesso di Costruire n. 4509 del 03.07.2006
- DIA n. 780 Prot. 2172 del 02.03.2007
- Certificato di Agibilità Prot. n. 7142 del 18.07.2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'unità immobiliare risulta conforme sotto un punto di vista urbanistico ed edilizio.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'alloggio si estende al piano terreno, con plurimo accesso dall'esterno. Si può infatti raggiungere direttamente il soggiorno attraversando il cortile condominiale e percorrendo tratto del terrazzino esclusivo esterno, oppure accedere al disimpegno interno tramite ingresso condominiale o direttamente dall'autorimessa di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, una camera da letto, due ampi ripostigli, un corridoio, una cantina e un terrazzino. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.450,00
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, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia	116,45 mq	1.000,00 €/mq	€ 116.450,00	100,00%	€ 116.450,00

di Frabosa 13					
Valore di stima:					€ 116.450,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13
 Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sita nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'unità immobiliare si estende al piano terreno, con accesso dall'esterno, dal cortile comune condominiale ed è composta da un unico locale adibito ad autorimessa dell'altezza interna di 3,15 m. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

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, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13	44,00 mq	250,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 11.000,00

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 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aimo Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Alloggio (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Autorimessa (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Google Maps (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 30/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13
Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'alloggio si estende al piano terreno, con plurimo accesso dall'esterno. Si può infatti raggiungere direttamente il soggiorno attraversando il cortile condominiale e percorrendo tratto del terrazzino esclusivo esterno, oppure accedere al disimpegno interno tramite ingresso condominiale o direttamente dall'autorimessa di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, una camera da letto, due ampi ripostigli, un corridoio, una cantina e un terrazzino. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "R4" Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13
Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sita nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'unità immobiliare si estende al piano terreno, con accesso dall'esterno, dal cortile comune condominiale ed è composta da un unico locale adibito ad autorimessa dell'altezza interna di 3,15 m. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "R4" Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Categoria A2	Superficie	116,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento all'interno di edificio condominiale, sito nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'alloggio si estende al piano terreno, con plurimo accesso dall'esterno. Si può infatti raggiungere direttamente il soggiorno attraversando il cortile condominiale e percorrendo tratto del terrazzino esclusivo esterno, oppure accedere al disimpegno interno tramite ingresso condominiale o direttamente dall'autorimessa di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, una camera da letto, due ampi ripostigli, un corridoio, una cantina e un terrazzino. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata, dalle due figlie e da un gatto.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Villanova Mondovì (CN) - Strada Vecchia di Frabosa 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 224, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in un pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa all'interno di edificio condominiale, sita nel comune di Villanova Mondovì a poca distanza dalla zona denominata "Annunziata". La zona si può definire mista, in quanto ospita edifici residenziali, magazzini, strutture commerciali e ricettive. A pochi metri, attraversando la strada provinciale è presente il cimitero urbano. L'unità immobiliare si estende al piano terreno, con accesso dall'esterno, dal cortile comune condominiale ed è composta da un unico locale adibito ad autorimessa dell'altezza interna di 3,15 m. Il condominio si affaccia sulla pubblica via, Strada Vecchia di Frabosa, su strada privata vicinale, su aree private a distacco con altro edificio condominiale ad uso residenziale e in aderenza con l'adiacente magazzino edile. La zona è ben coperta dai servizi pubblici e comoda a tutte le		

	attività commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dalle due figlie.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - STRADA VECCHIA DI FRABOSA 13

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/07/2006
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 1000
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 17/10/2024
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 6185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VILLANOVA MONDOVÌ (CN) - STRADA VECCHIA DI FRABOSA 13

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/07/2006
Reg. gen. 6714 - Reg. part. 1000
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 17/10/2024
Reg. gen. 7419 - Reg. part. 6185
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****