



TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°115/2022 R.G.E. riunita con la N°147/2022 R.G.E. riunita con la N°16/2023 R.G.E.

Promossa da:

***** omissis *****

con intervento di :

***** omissis *****

Nei confronti di:

***** omissis *****

G.E. * omissis *****



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione ***omissis***, nell'esecuzione immobiliare n°115/2022 RGE promossa da ***omissis***, con sede in ***omissis***, agli effetti della presente causa elettivamente domiciliato in ***omissis*** presso lo studio dell'***omissis***, con successivo intervento di ***omissis*** con sede in ***omissis***, e ***omissis*** con sede in ***omissis***, ***omissis***, con sede residenti in ***omissis***.

In data 09/01/2023 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura congiuntamente con il custode nominato IFIR Piemonte srl, nella data da quest'ultimo stabilita, il giorno 16/02/2023.

Dato il corposo numero di immobili da visionare, e l'impossibilità di accedere a tutte le unità nel giorno fissato, le operazioni di sopralluogo sono poi proseguite nei giorni 22/02/2023.

Successivamente alla riunione dell' Es Imm. n.115/2022 con la n.147/2022 e con la n.16/2023, il tecnico scrivente riceveva incarico di estendere le operazioni peritali anche agli immobili oggetto della nuova procedura e pertanto organizzava nuovo sopralluogo per poterli visionare.

Il sopralluogo avveniva in data 15/03/2023.

Terminate le operazioni di sopralluogo, il CTU procedeva con l'accesso agli atti presso il Comune di Cuneo, Ufficio Urbanistica, per visionare la documentazione amministrativa relativa ai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione degli immobili.

Vista la cospicua quantità di documentazione reperita, e vista anche l'articolata situazione autorizzativa, si sono rese necessarie più sedute e colloqui con i funzionari del Ufficio urbanistica al fine di poter correttamente ricostruire i vari passaggi dell'iter autorizzativo



degli immobili.

Proprio a causa delle molteplici operazioni di ricerca e disamina documentazione comunale, con il conseguente protrarsi delle tempistiche relative, il tecnico scrivente richiedeva al Giudice proroghe per la consegna degli elaborati peritali, al fine di poter terminare tali accertamenti.

Nel contempo si sono svolte le operazione di reperimento documentazione catastale ed eseguiti i necessari accertamenti con disamina e raffronto con quanto rilevato in loco, oltre alla ricerca e reperimento della documentazione ipotecaria, particolarmente articolata e consistente.

Successivamente, il tecnico scrivente riceveva dal G.E. ***omissis*** comunicazione di sospensione della procedura emessa in data 11/07/2023, per il termine di anni 2.

In data 14/11/2025 il CTU scrivente riceveva comunicazione dal G.E. ***omissis***, con disposizione di riprendere le operazioni peritali e procedere con la redazione ed il deposito della perizia.

Trascorsi oltre 2 anni dai precedenti sopralluoghi, il CTU scrivente provvedeva ad eseguire nuovo sopralluogo in data 09/02/2026, congiuntamente con l'esecutato ed il Custode incaricato, al fine di ispezionare gli immobili ed accertare che non vi fossero sostanziale cambiamenti rispetto a quanto a suo tempo rilevato.

Al contempo ha nuovamente eseguito gli accertamenti catastali ed ipotecari al fine di aggiornare quanto determinato a suo tempo.

Dopo gli accertamenti di cui sopra il C.T.U., esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia ora di esporre quanto segue, in risposta al quesito formulato dal Giudice.



Visto il cospicuo numero di immobili, per semplicità di lettura, la presente perizia viene suddivisa in due parti:

1 - SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui vengono trattati tutti gli argomenti comuni a tutti gli immobili: individuazione immobili, titoli edilizi, provenienze, formalità pregiudizievoli, ecc.

2 – SEZIONE FORMAZIONE LOTTI in cui ogni lotto viene descritto approfondendo gli aspetti specifici di ogni immobile, con relativa stima del valore di mercato.

3 – SEZIONE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA in cui vengono inserite visure e planimetrie catastali, piante degli immobili, documentazione relativa al condominio, fotografie, ecc. e tutta la documentazione reperita utile ad una completa ed esaustiva trattazione dei quesiti posti dal Giudice.



SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ha potuto accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Si segnala solamente che nell'atto di pignoramento eseguito da ****omissis**** le unità immobiliari censite al Fg.83 mapp.384 subb. 69-85-93-148-149 sono state indicate come "C/6 autorimesse" mentre in effetti sono delle cantine / deposito, correttamente censite in categoria catastale C/2. L'errore è solamente nel testo dell'atto di pignoramento, mentre la trascrizione della formalità è corretta e grava sugli effettivi beni.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. Gli immobili in oggetto di procedura sono tutti inseriti all'interno dello stesso condominio denominato "CONDOMINIO BRAMANTE", sito nel comune di Cuneo, nel concentrico del capoluogo.

Il compendio immobiliare, delimitato a tre lati dalle strade Via Donato Bramante, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Corso Alcide De Gasperi, è un complesso residenziale formato da n.4 palazzine distinte (A-B-C-D) che si sviluppano su 4 piani fuori terra, più due piani interrati per cantine ed autorimesse, comuni alle quattro palazzine.

Le 4 palazzine hanno accesso come di seguito:

PALAZZINA A - Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9

PALAZZINA B - Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9

PALAZZINA C - Corso Alcide De Gasperi n.14/B

PALAZZINA D - Corso Alcide De Gasperi n.14/B

L'accesso carraio alle autorimesse ai piani interrati avviene da Via D. Bramante n.1/C

Gli immobili oggetto di procedura sono:

- **N.12 ALLOGGI con cantina di pertinenza**
- **N.33 AUTORIMESSE**



- N.2 CANTINE
- N.3 LOCALI DI DEPOSITO

Vista l'autonomia funzionale e reddituale di ciascun immobile oggetto di procedura si costituiscono, ai fini della vendita, n.50 lotti distinti, di seguito separatamente trattati.

TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA

Con accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Cuneo si sono effettuate ricerche in merito alla situazione urbanistica degli immobili con il seguente esito.

Per la costruzione dell'intero fabbricato, a parte del quale si trovano i beni immobili oggetto di esecuzione, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) **Permesso di costruire n.292 del 05/10/2006** per demolizione di fabbricato esistente;
- 2) **Convenzione edilizia del 16/04/2007;**
- 3) **Permesso di costruire convenzionato n.146 del 31/05/2007** per costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare (*fabbricato A*);
- 4) **Comunicazione di inizio lavori prot. n.12013 del 29/02/2008** sostituita con successiva;
- 5) **Comunicazione di inizio lavori prot. n.15361 del 17/03/2008;**
- 6) **D.I.A. 2010/603-d prot. n.29539 del 21/05/2010** per i lavori di recinzione e i relativi accessi all'edificio (*fabbricato A*);
- 7) **Permesso di costruire n.227 del 27/10/2010 in variante e proroga Ultimazione Lavori** al P.D.C. n.146 del 31/05/2007;
- 8) **Certificato di collaudo strutturale** depositato presso Regione Piemonte al n.18/2008 del 17/02/2011;
- 9) **S.C.I.A. 2011/1593/SCIA prot. n.63594 del 18/11/2011** in variante a precedenti permessi;
- 10) **S.C.I.A. prot. n.3528 del 18/01/2012** in variante a precedenti permessi;
- 11) **Proroga termine ultimazione lavori n.16622 del 20/03/2012** al P.D.C. n.146 del 31/05/2007 e successive varianti;
- 12) **Comunicazione di ultimazione lavori parziale prot. n.42071 del 25/07/2013** (*fabbricati B-C e piani interrati P-1, P-2*);
- 13) **Istanza di agibilità parziale 2013/1126/L prot. n.42651 del 29/07/2013** (*fabbricati B-C e piani interrati P-1, P-2*);
- 14) **Istanza di agibilità parziale prot. n.64577 del 19/11/2013** (*fabbricati B-C e piani interrati P-1, P-2*);
- 15) **S.C.I.A. 2013/1868/SCIA prot. n.73035 del 23/12/2013** per completamento opere in variante al P.D.C. n.146 del 31/05/2007 (*fabbricati A-D*);



Integrazione alla S.C.I.A. prot. n.73035 del 23/12/2013 in data 21/02/2014;

16) Comunicazione di ultimazione lavori 2006/213/P prot. n.9899 del 12/02/2016 (fabbricato D);

17) Istanza di agibilità parziale prot.n.9899 del 12/02/2016 (fabbricato D);

18) Comunicazione di ultimazione lavori 2006/231/P prot. n.85818 del 22/12/2016 (fabbricato A);

19) S.C.A. 2016/2153/L prot. n.86585 del 27/12/2016 (fabbricato A);

20) S.C.A. 2017/971/L prot. n. 38952 del 06/6/2017 (riferimento agli immobili fg.83 mapp.384 sub.153-155);

21) S.C.A. 2018/2023/L prot. n.84652 del 20/11/2018 (fabbricato D).

In merito alle verifiche di conformità edilizia ed urbanistica, si rimanda alla SEZIONE FORMAZIONE LOTTI, in cui per ogni immobile viene eseguita approfondita verifica in relazione alla conformità ed alle eventuali regolarizzazioni da eseguire.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura dei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto quanto indicato può essere soggetto a modificazioni ovvero variazioni, ribadendo che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto, la quantificazione dei costi complessivi (oneri comunali, ed onorari professionali) necessari per regolarizzazione di cui sopra saranno quantificati solamente al momento della presentazione di istanza di sanatoria.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalle visure catastali (in allegato) gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

Proc. n°	N° LOTTO	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
115/2022	1	83	384	57	A/2	4	3,0 vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 364,10
115/2022	2	83	384	58	A/2	4	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 61 m ²	€ 424,79
115/2022	3	83	384	61	A/2	4	3,0 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 364,10
115/2022	4	83	384	62	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79
115/2022	5	83	384	64	A/2	5	5,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m	€ 766,94
115/2022	6	83	384	65	A/2	5	4,5 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ²	€ 627,50
115/2022	7	83	384	163	A/2	3	3,0 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 309,87
115/2022	8	83	384	164	A/2	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 361,52
115/2022	9	83	384	82	C/6	3	18 mq.	20 mq.	€ 54,85
115/2022	10	83	384	83	C/6	3	14 mq.	16 mq.	€ 42,66
115/2022	11	83	384	85	C/2	1	67 mq.	72 mq.	€ 74,40
115/2022	12	83	384	86	C/6	3	16 mq.	17 mq.	€ 48,75
115/2022	13	83	384	87	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
115/2022	14	83	384	88	C/6	3	17 mq.	18 mq.	€ 51,80



115/2022	15	83	384	102	C/6	3	16 mq.	18 mq.	€ 48,75
115/2022	16	83	384	103	C/6	3	15 mq.	17 mq.	€ 45,71
115/2022	17	83	384	104	C/6	3	15 mq.	16 mq.	€ 45,71
115/2022	18	83	384	108	C/6	3	18 mq.	20 mq.	€ 54,85
115/2022	19	83	384	109	C/6	3	14 mq.	16 mq.	€ 42,66
115/2022	20	83	384	110	C/6	3	16 mq.	18 mq.	€ 48,75
115/2022	21	83	384	112	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38
147/2022	22	83	384	66	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38
147/2022	23	83	384	67	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	24	83	384	68	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80
147/2022	25	83	384	69	C/2	1	100 mq.	105 mq.	€ 111,04
147/2022	26	83	384	70	C/6	3	16 mq.	17 mq.	€ 48,75
147/2022	27	83	384	71	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	28	83	384	90	C/6	3	18 mq.	19 mq.	€ 54,85
147/2022	29	83	384	91	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	30	83	384	92	C/6	3	16 mq.	17 mq.	€ 48,75
147/2022	31	83	384	93	C/2	1	100 mq.	105 mq.	€ 111,04
147/2022	32	83	384	94	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80
147/2022	33	83	384	95	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	34	83	384	96	C/6	2	31 mq.	33 mq.	€ 80,05
147/2022	35	83	384	106	C/6	3	17 mq.	19 mq.	€ 51,80
147/2022	36	83	384	116	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38
147/2022	37	83	384	118	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80
147/2022	38	83	384	119	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	39	83	384	121	C/6	3	20 mq.	22 mq.	€ 60,94
147/2022	40	83	384	122	C/6	3	20 mq.	22 mq.	€ 60,94
147/2022	41	83	384	124	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22
147/2022	42	83	384	125	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80
147/2022	43	83	384	130	C/6	3	17 mq.	18 mq.	€ 51,80
147/2022	44	83	384	131	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38
147/2022	45	83	384	148	C/2	2	5 mq.	6 mq.	€ 6,71
147/2022	46	83	384	149	C/2	2	6 mq.	7 mq.	€ 8,06
147/2022	47	83	384	43	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79
147/2022	48	83	384	152	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79
147/2022	49	83	384	161	A/2	4	3,5 vani	Totale: 70 m ²	€ 424,79





								Totale escluse aree scoperte**: 60 m²	
147/2022	50	83	384	162	A/2	4	3,5 vani	Totale: 73 m² Totale escluse aree scoperte**: 57 m²	€ 424,79

Intestato:

1	*** omissis***	*** omissis***	Proprietà per 1/1
---	----------------	----------------	-------------------

Sono inoltre presenti Beni Comuni Non Censibili, e più precisamente:

- Fg.83 Mapp.384 Sub.1

Via Donato Bramante - piano S2 – S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA CARRAIA E CORSIA DI MANOVRA)
COMUNE AI SUB. DAL 107 AL 147

- Fg.83 Mapp.384 Sub.2

Corso Alcide De Gasperi - piano S2 – S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE (INTERCAPEDINE) COMUNE A TUTTI I
SUBALTERNI

- Fg.83 Mapp.384 Sub.3

Via Donato Bramante - piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORSIA DI MANOVRA) COMUNE AI SUB. DAL
66 AL 106

- Fg.83 Mapp.384 Sub.4

Via Donato Bramante - piano S1-T

BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA CARRAIA) COMUNE AI SUB. DAL 66
AL 147

- Fg.83 Mapp.384 Sub.5

Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina - piano S2-T-S1-1-2-3

BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA FABBRICATO A) COMUNE AI
SUB. DAL 52 AL 65 E AL SUB 85

- Fg.83 Mapp.384 Sub.6

Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina - piano S2-T-S1-1-2-3

BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA FABBRICATO B) COMUNE AI SUB. DAL 11 AL 24, AL SUB 93 E AL SUB 149

- **Fg.83 Mapp.384 Sub.7**

Corso Alcide De Gasperi - piano S2-T-S1-1-2-3

BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA FABBRICATO C) COMUNE AI SUB. DAL 25 AL 37, AL SUB 69 E AL SUB 148 E AL SUB 156 E 157.

- **Fg.83 Mapp.384 Sub.8 - SOPPRESSO**

- **Fg.83 Mapp.384 Sub.9**

Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina - piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE (CENTRALE TERMICA) COMUNE AI SUB. DAL 52 AL 65

- **Fg.83 Mapp.384 Sub.10**

Corso Alcide De Gasperi - piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE, PASSAGGI E AREAZIONI) COMUNE AI SUB. DAL 11 AL 44, SUB 46, SUB 48, SUB 49, DAL 52 AL 65, DAL 148 AL 149 E DAL 152 AL 155 E AL SUB.156 E 157.

Si è inoltre provveduto al reperimento delle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati.

In merito alla conformità di tali planimetrie si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE FORMAZIONE LOTTI



REGOLAMENTO E SPESE DI CONDOMINIO

Con accertamenti svolti presso l'amministratore del condominio Geom. *** omissis***, si sono reperite informazioni in merito alle carature millesimali di ogni unità, oltre alla loro situazione contabile attuale, il tutto così come meglio descritto nel paragrafo relativo ad ogni lotto.

Inoltre, secondo quanto riferito dall'amministratore, al momento della presente non sono state deliberate spese straordinarie.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si sono reperite le certificazioni energetiche riguardanti gli immobili residenziali oggetto di procedura, che vengono allegate alla presente relazione, nel loro formato scaricabile. A tal merito si rimanda agli specifici paragrafi nella trattazione dei singoli lotti.

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

1 - MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 28.03.07 art. 551/3704 rog. *** omissis*** di Cuneo del 22.03.07 rep.121042/13056

FAVORE: *** omissis***

** SURROGATA CON ANN. 766 DEL 03.08.2021 DALLA *** omissis***

CONTRO: *** omissis***

IPOTECA €3.000.000,00 - CAPITALE €. 1.500.000,00

DURATA ANNI 23



Beni in CUNEO

Terreno su cui è prevista la realizzazione di una palazzina contrassegnata con la lettera D comprendente 14 alloggi, cantine di pertinenza e 19 autorimesse facenti parte del costruendo maggior complesso residenziale denominato "Bramante" composto da 4 palazzine distinte rispettivamente con le lettere A, B, C, D.

NCT F. 83 n. 217 are 0.82

NCT F. 83 n. 385 are 0.47 (ex 218/A)

NCT F. 83 n. 381 are 6.98 (88/D)

A margine dell'ipoteca risulta i seguenti annotamenti:

*restrizione art. 648 del 18.07.2012

*restrizione art. 991 del 26.11.13

*restrizione art. 252 del 22.04.14

*restrizione art. 545 del 13.08.14

*restrizione art. 837 del 17.12.14

*restrizione art. 695 del 09.09.15

*frazionamento in quota art. 685 del 06.07.16: *** omissis***

acconsente che il residuo debito esistente al 22.06.2016 pari a Euro 1.325.501,83 venga ripartito in numero 2 quote, in proporzione alla quota di mutuo attribuita a ciascuna porzione immobiliare e che le singole quote di mutuo rimangano esclusivamente garantite dal cespite relativo e restituito nel termine di anni 19 e mesi 9 mediante il pagamento di numero 235 rate posticipate con cadenza mensile a partire dalla prima scadenza del 31.08.2016 fino all'ultima del 29.02.2036.

Vengono costituiti i seguenti lotti:

-LOTTO 1 (quota mutuo Euro 100.000,00 – quota ipoteca Euro 200.000,00)

NCEU F. 83 n. 384/38 – 384/78

-LOTTO 2 (quota mutuo Euro 1.225.501,83 – quota ipoteca Euro 2.800.000,00)

NCEU F. 83 n. 384/39 – 384/40 – 384/43 – 384/44 – 384/49 – 384/152 – 384/153 – 384/155 – 384/77 – 384/74 – 384/75 – 384/76 – 384/80 – 384/81 – 384/99 – 384/100 – 384/101 – 384/130 – 384/131 – 384/132 – 384/107 – 384/135

*restrizione art. 953 del 08.08.17 NCEU F. 83 n. 384/160-384/132-384/135

*restrizione art. 889 del 17.08.18 NCEU F. 83 n. 384/44

*restrizione art. 219 del 28.02.19 NCEU F. 83 n. 384/49

*restrizione art. 399 del 26.04.23 NCEU F. 83 n. 384/100

*restrizione art. 748 del 28.08.23 NCEU F. 83 n. 384/80

*restrizione art. 750 del 28.08.23 NCEU F. 83 N. 384/76

*comunicazione n. 15 del 05.01.2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25.10.2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 05.01.2022 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D Lgs 385/1993).

2 - MUTUO FONDIARIO

Iscr.il 29.06.07 art. 1192/7165 rog. ***omissis*** di Cuneo del 27.06.07 rep.121194/13172

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ****omissis****

IPOTECA €4.500.000,00 - CAPITALE € 3.000.000,00

Ridotti rispettivamente a Euro 2.197.609,00 e Euro 1.443.664,59 a seguito di annotamenti di riduzione di somma art. 563 del 09.07.2013 - art. 471 del 17.07.2014 - art. 212 del 26.02.2016

DURATA ANNI 15

Beni in CUNEO

Terreno su cui è prevista la realizzazione di due palazzine contrassegnate con la lettera B e C comprendente 28 alloggi con annesse cantine e 37 autorimesse facenti parte del costruendo maggior complesso residenziale denominato "Bramante" composto da 4 palazzine distinte rispettivamente con le lettere A, B, C, D.

NCT F. 83 n. 142 are 2.22 ente urbano

NCT F. 83 n. 379 are 6.09 (ex 88/b)

NCT F. 83 n. 382 are 4.48 (88/e)

NCT F. 83 n. 384 are 4.58 (142/c)

NCT F. 83 n. 386 are 0.24 (218/b)

NCT F. 83 n. 387 are 0.24 (218/b)

NCEU F. 83 n. 142/4 Corso De Gasperi

NCEU F. 83 n. 384 Corso De Gasperi

A margine dell'ipoteca risulta i seguenti annotamenti:

*erogazione parziale art. 836 del 28.08.08

*erogazione parziale art. 109 del 04.02.09

*erogazione parziale art. 375 del 14.05.09

*proroga del periodo di preammortamento art. 723 del 31.08.2009

*erogazione parziale art. 984 del 11.12.09

*erogazione parziale art. 173 del 11.02.2010

*erogazione parziale art. 693 del 30.08.2010

*erogazione parziale art. 158 del 07.02.2011

*erogazione saldo art. 849 del 27.07.2011

*restrizione art. 384 del 10.05.2012

*restrizione art. 394 del 10.05.2012

*restrizioni art. 395 del 10.05.2012

*restrizione art. 531 del 13.06.2012

*restrizione art. 647 del 18.07.2012

*restrizione art. 759 del 17.08.2012

*restrizione art. 785 del 05.09.2012

*restrizione art. 786 del 05.09.2012

*restrizione art. 787 del 05.09.2012

*restrizione art. 808 del 12.09.2012

*restrizione art. 856 del 09.10.2012

*restrizione art. 897 del 19.10.2012

*frazionamento in quota art. 898 del 19.10.2012

*atto aggiuntivo a contratto di mutuo art. 562 del 09.07.2013

*restrizione art. 564 del 09.07.2013

*frazionamento in quota art. 565 del 09.07.2013

- *atto aggiuntivo a contratto di mutuo art.850 del 14.10.2013
- *restrizione art.295 del 08.05.2014
- *atto aggiuntivo a contratto di mutuo sospensione del pagamento art.470 del 17.07.2014
- *restrizione art. 546 del 13.08.2014
- *sospensione temporanea pagamento rate di ammortamento art. 861 del 24.12.2014
- *frazionamento in quota art. 693 del 09.09.2015
- *restrizione art. 694 del 09.09.2015
- *restrizione art. 213 del 26.02.2016
- *frazionamento in quota art. 795 del 05.08.2016: la Banca acconsente al frazionamento in due quote secondo quanto precisato:

-LOTTO 1 (quota mutuo Euro 80.000,00 – quota ipoteca Euro 120.000,00)
NCEU F. 83 n. 384/157

-LOTTO 2 (quota mutuo Euro 1.363.664,59 – quota ipoteca Euro 2.197.609,00)
NCEU F. 83 n. 384/21 – 384/36 – 384/37 – 384/66 – 384/67 – 384/68 – 384/69 – 384/70 – 384/71 – 384/89 – 384/90 – 384/91 – 384/92 – 384/93 – 384/94 – 384/95 – 384/96 – 384/106 – 384/116 – 384/118 – 384/119 – 384/121 – 384/122 – 384/123 – 384/124 – 384/125 – 384/148 – 384/149 – 384/20

*restrizione art. 854 del 10.08.2018 NCEU F. 83 n. 384/20 – 384/123 -

*restrizione art. 395 del 26.04.2013 NCEU F. 83 n. 384/21

*comunicazione n. 935 del 11.11.2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.10.25.

Cancellazione parziale eseguita in data 01.12.2025 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D Lgs 385/1993).

Protocollo comunicazione n. 130355 del 2025 riferita a NCEU F. 83 n. 384/18 – 384/141

3 - IPOTECA VOLONTARIA

Iscr.il 29.06.07 art. 1193/7166 rog. ****omissis**** di Cuneo del 28.06.07 rep. 121196/13174

FAVORE: ****omissis****.

** surrogata con ann. 599/6701 del 22.06.2021 dalla ****omissis****

CONTRO: ****omissis****

IPOTECA €3.000.000,00 - CAPITALE €. 1.500.000,00

ridotti rispettivamente a €2.700.000,00 e 1.350.000,00 con annotamento di riduzione di somma art. 934/9275 del 25.08.2011

DURATA ANNI 17

Beni in CUNEO

Terreno su cui e' prevista la realizzazione di una palazzina contrassegnate con la lettera A la quale andrà a far parte del costruendo maggior complesso residenziale denominato "Bramante" composto da 4 palazzine distinte rispettivamente con le lettere A, B, C, D.

NCT F. 83 n. 378 are 6.97

A margine dell'ipoteca risulta i seguenti annotamenti:

- *modifica a mutuo fondiario per stato avanzamento lavori art.557/6642 del 07.07.2010.
- *restrizione art. 649/7515 del 18.07.2012: vengono ristretti gli enti comuni NCEU F. 83 n.384/5 – 384/9 – 384/1 – 384/2 – 384/3 – 384/4 – 384/10
- *rinegoziazione di mutuo art. 588/7361 del 01.09.2014 a seguito del quale la parte mutuataria si riconosce in debito di una somma di Euro 1.331.616,06 e si obbliga a restituirla nel termine di mesi 306 decorrenti dal 31.07.2014.
- *restrizioni di beni art. 527/4228 del 26.05.2016: viene ristretto il F. 83 n. 384/113
- *restrizione di beni art. 300/2399 del 03.03.2017: vengono ristretti il F.83 n. 384/52 – 384/55 – 384/56 – 384/59- F. 83 n. 384/60 – 384/63 – 384/84 – 384/111 – 384/136 – 384/137 - 384/138
- *restrizioni di beni art. 396/4007 del 26.04.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/21
- *restrizioni di beni art. 400/4012 del 26.04.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/100
- *restrizioni di beni art. 746/8384 del 28.08.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/80
- *restrizioni di beni art. 751/8389 del 28.08.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/76

4 - IPOTECA GIUDIZIALE

Iscr.il 15.01.19 art. 51/428 ****omissis**** 12.12.18 rep. 2121/2018

FAVORE: ****omissis****

CONTRO: ****omissis****

IPOTECA €35.000,00 - CAPITALE €17.075.33

Beni in CUNEO

NCEU F. 83 n. 384/102 C/6

NCEU F. 83 n. 384/103 C/6

NCEU F. 83 n. 384/104 C/6

NCEU F. 83 n. 384/82 C/6

NCEU F. 83 n. 384/83 C/6

NCEU F. 83 n. 384/85 C/2

NCEU F. 83 n. 384/86 C/6

NCEU F. 83 n. 384/87 C/6

NCEU F. 83 n. 384/88 C/6

NCEU F. 83 n. 384/108 C/6

NCEU F. 83 n. 384/109 C/6

NCEU F. 83 n. 384/110 C/6

NCEU F. 83 n. 384/112 C/6

NCEU F. 83 n. 384/163 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)

NCEU F. 83 n. 384/164 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)

NCEU F. 83 n. 384/57 A/2

NCEU F. 83 n. 384/58 A/2

NCEU F. 83 n. 384/61 A/2

NCEU F. 83 n. 384/62 A/2
NCEU F. 83 n. 384/64 A/2
NCEU F. 83 n. 384/65 A/2
TUTTI FACENTI PARTE DELL'ES. IMM. 115/2022

NCEU F. 83 n. 384/43 A/2
NCEU F. 83 n. 384/152 A/2
NCEU F. 83 n. 384/161 A/2
NCEU F. 83 n. 384/162 A/2
NCEU F. 83 n. 384/106 C/6
NCEU F. 83 n. 384/116 C/6
NCEU F. 83 n. 384/118 C/6
NCEU F. 83 n. 384/119 C/6
NCEU F. 83 n. 384/121 C/6
NCEU F. 83 n. 384/122 C/6
NCEU F. 83 n. 384/124 C/6
NCEU F. 83 n. 384/125 C/6
NCEU F. 83 n. 384/130 C/6
NCEU F. 83 n. 384/131 C/6
NCEU F. 83 n. 384/148 C/2
NCEU F. 83 n. 384/149 C/2

TUTTI FACENTI PARTE DELL'ES. IMM. 147/2022

Vengono inoltre ipotecati altri immobili non oggetto della pratica.

A margine dell'ipoteca risulta i seguenti annotamenti:

- *restrizione art. 220/1919 del 28.02.2019: viene ristretto il F. 83 n. 384/49
- *restrizione art. 397/4008 del 26.04.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/21
- *restrizione art. 401/4013 del 26.04.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/100
- *restrizione art. 747/8385 del 28.08.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/80
- *restrizione art. 752/8390 del 28.08.2023: viene ristretto il F. 83 n. 384/76

5 - PIGNORAMENTO

trascritto il 11.11.2022 art. 9302/11817 Ufficile Giudiziario di Cuneo 19.09.22 rep. 2635/2022

richiedente: ****omissis**** C.so Unione Sovietica 612/20 Torino

FAVORE: ****omissis****

CONTRO: ****omissis****

Beni in CUNEO

NCEU F. 83 n. 384/102 C/6
NCEU F. 83 n. 384/103 C/6
NCEU F. 83 n. 384/104 C/6
NCEU F. 83 n. 384/82 C/6
NCEU F. 83 n. 384/83 C/6
NCEU F. 83 n. 384/85 C/2

NCEU F. 83 n. 384/86 C/6
NCEU F. 83 n. 384/87 C/6
NCEU F. 83 n. 384/88 C/6
NCEU F. 83 n. 384/108 C/6
NCEU F. 83 n. 384/109 C/6
NCEU F. 83 n. 384/110 C/6
NCEU F. 83 n. 384/112 C/6
NCEU F. 83 n. 384/163 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)
NCEU F. 83 n. 384/164 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)
NCEU F. 83 n. 384/57 A/2
NCEU F. 83 n. 384/58 A/2
NCEU F. 83 n. 384/61 A/2
NCEU F. 83 n. 384/62 A/2
NCEU F. 83 n. 384/64 A/2
NCEU F. 83 n. 384/65 A/2

Non risultano annotamenti.

6 - PIGNORAMENTO

trascritto il 05.01.23 art. 131/161 Ufficile Giudiziario di Cuneo 21.11.22 rep. 3269
richiedente: ****omissis****, Torino C.so Galileo Ferraris 43

FAVORE: ****omissis****

CONTRO: ****omissis****

Beni in CUNEO

NCEU F. 83 n. 384/102 C/6
NCEU F. 83 n. 384/103 C/6
NCEU F. 83 n. 384/104 C/6
NCEU F. 83 n. 384/82 C/6
NCEU F. 83 n. 384/83 C/6
NCEU F. 83 n. 384/85 C/2
NCEU F. 83 n. 384/86 C/6
NCEU F. 83 n. 384/87 C/6
NCEU F. 83 n. 384/88 C/6
NCEU F. 83 n. 384/108 C/6
NCEU F. 83 n. 384/109 C/6
NCEU F. 83 n. 384/110 C/6
NCEU F. 83 n. 384/112 C/6
NCEU F. 83 n. 384/163 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)
NCEU F. 83 n. 384/164 A/2 (ex F. 83 n. 384/53 e n. 384/54)
NCEU F. 83 n. 384/57 A/2
NCEU F. 83 n. 384/58 A/2
NCEU F. 83 n. 384/61 A/2
NCEU F. 83 n. 384/62 A/2

NCEU F. 83 n. 384/64 A/2
NCEU F. 83 n. 384/65 A/2

NCEU F. 83 n. 384/106 C/6
NCEU F. 83 n. 384/116 C/6
NCEU F. 83 n. 384/118 C/6
NCEU F. 83 n. 384/119 C/6
NCEU F. 83 n. 384/121 C/6
NCEU F. 83 n. 384/122 C/6
NCEU F. 83 n. 384/124 C/6
NCEU F. 83 n. 384/125 C/6
NCEU F. 83 n. 384/130 C/6
NCEU F. 83 n. 384/131 C/6
NCEU F. 83 n. 384/148 C/6
NCEU F. 83 n. 384/149 C/6
NCEU F. 83 n. 384/43 A/2
NCEU F. 83 n. 384/152 A/2
NCEU F. 83 n. 384/161 A/2
NCEU F. 83 n. 384/162 A/2

Non risultano annotamenti

7) PIGNORAMENTO

trascritto il 06.03.2023 art.1652/2061 Ufficiale Giudiziario di Cuneo 10.02.2023 rep. 245/2023
richiedente: ****omissis**** C.so Unione Sovietica 612/20 Torino

FAVORE: ****omissis****

CONTRO: ****omissis****

Beni in CUNEO

NCEU F. 83 n. 384/130 C/6
NCEU F. 83 n. 384/131 C/6
NCEU F. 83 n. 384/43 A/2
NCEU F. 83 n. 384/152 A/2
NCEU F. 83 n. 384/161 A/2
NCEU F. 83 n. 384/162 A/2

Non risultano annotamenti

PROVENIENZA VENTENNALE

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano avere la seguente provenienze ventennale.

IN RIFERIMENTO AI BENI FACENTI PARTE DELLA “PALAZZINA A” :

NCEU F. 83 N. 384/163 A/2
NCEU F. 83 N. 384/164 A/2
NCEU F. 83 N. 384/57 A/2
NCEU F. 83 N. 384/58 A/2
NCEU F. 83 N. 384/61 A/2
NCEU F. 83 N. 384/62 A/2
NCEU F. 83 N. 384/64 A/2
NCEU F. 83 N. 384/65 A/2
NCEU F. 83 N. 384/82 C/6
NCEU F. 83 N. 384/83 C/6
NCEU F. 83 N. 384/85 C/2
NCEU F. 83 N. 384/86 C/6
NCEU F. 83 N. 384/87 C/6
NCEU F. 83 N. 384/88 C/6
NCEU F. 83 N. 384/102 C/6
NCEU F. 83 N. 384/103 C/6
NCEU F. 83 N. 384/104 C/6
NCEU F. 83 N. 384/108 C/6
NCEU F. 83 N. 384/109 C/6
NCEU F. 83 N. 384/110 C/6
NCEU F. 83 N. 384/112 C/6

IN RIFERIMENTO AI BENI FACENTI PARTE DELLA “PALAZZINA B” :

NCEU F. 83 N. 384/106 C/6
NCEU F. 83 N. 384/116 C/6
NCEU F. 83 N. 384/118 C/6
NCEU F. 83 N. 384/119 C/6
NCEU F. 83 N. 384/149 C/6

IN RIFERIMENTO AI BENI FACENTI PARTE DELLA “PALAZZINA C” :

NCEU F. 83 N. 384/121 C/6
NCEU F. 83 N. 384/122 C/6
NCEU F. 83 N. 384/124 C/6
NCEU F. 83 N. 384/125 C/6
NCEU F. 83 N. 384/148 C/6

IN RIFERIMENTO AI BENI FACENTI PARTE DELLA “PALAZZINA D” :

NCEU F. 83 N. 384/130 C/6

NCEU F. 83 N. 384/131 C/6

NCEU F. 83 N. 384/43 A/2

NCEU F. 83 N. 384/152 A/2

NCEU F. 83 N. 384/161 A/2 (ex 384/39-384/40)

NCEU F. 83 N. 384/162 A/2 (ex 384/39-384/40)

- COMPRAVENDITA

Rog. ***omissis*** di Cuneo del 20.02.87 rep. 24073/4212, trascritta il 23.03.87 art. 1838/2257, reg. a Cuneo 12.03.87 al n. 1485

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

omissis

omissis

CUNEO

Frazione San Rocco Castagnaretta

Fabbricato da cielo a terra con accesso da Corso De Gasperi n. 12 già Corso Monviso 40/bis composto di 4 cantine al piano sotterraneo; 5 vani al piano terreno; portico; 6 vani al piano primo; 3 locali al piano sottotetto, il tutto entrostante a terreno della superficie catastale complessiva, compresa l'area di sedime del fabbricato predetto, di mq. 3222

NCEU F. 83 n. 142/2 Fraz. S.Rocco 257 P.S-1-2 A/4 vani 5.5

NCEU F. 83 n. 142/3 Fraz. S.Rocco 257 P.S-1-2 A/4 vani 3

NCT F. 83 n. 142 fabbricato da accertare all'urbano di are 7.12

NCT F. 83 n. 88 are 25.10

- COMPRAVENDITA

(atto notarile pubblico) Rog. ***omissis*** di Cuneo del 31.07.03 rep. 108070/11385, trascritta il 26.08.03 art. 6686/8711

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

omissis

CUNEO

NCT F. 83 n. 218 are 0.71 Corso Alcide de Gasperi (successivamente frazionato nei mappali 385 e



386)

Alle signore Turletto tale bene pervenne con atti anteriori al ventennio.

- **COMPRAVENDITA** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) Rog. ***omissis*** di Mondovì del 12.07.05 rep. 104272/31594, trascritta il 16.07.05 art. 5543/7401

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

omissis

omissis

omissis

CUNEO

NCT F. 83 n. 217 are 0.82

Ai ***omissis*** l'immobile pervenne con atti anteriori al ventennio

- **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** (atto pubblico amministrativo) ***omissis*** di Cuneo c.f. 00480530047 del 01.12.06 rep. 11086, trascritta il 15.12.06 art. 9766/13178

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

CUNEO

NCT F. 83 n. 387 are 0.57

Al Comune di Cuneo tale bene pervenne con atti anteriori al ventennio.

- **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'** (atto notarile pubblico) Rog. ***omissis*** di Cuneo 01.02.07 rep. 120962, trascritta il 21.02.07 art. 1626/2161

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

CUNEO

NCT F. 83 n. 142 are 2.22 Corso Alcide de Gasperi ex 142/a ente urbano

NCT F. 83 n. 217 are 0.82 Corso Alcide de Gasperi

NCT F. 83 n. 385 are 0.47 Corso Alcide de Gasperi ex 218/a

NCT F. 83 n. 386 are 0.24 Corso Alcide de Gasperi ex 218/b

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che gli immobili siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all’epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato – nell’applicazione del metodo estimativo – è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare. Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell’isolamento, degli impianti, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Cuneo, ed il Borsino Immobiliare 2025 redatto dalla F.I.M.A.A. Piemonte, applicate le opportune specifiche correzioni per gli immobili in oggetto, ritiene equo adottare i valori unitari così come indicati in ogni valutazione, nel capitolo relativo ad ogni lotto.

Si sottolinea che il valore delle quote di comproprietà sui beni comuni non censibili, è da considerarsi compresa nel valore dei beni stessi in quanto già considerata assorbita nei valori unitari adottati.

La valutazione di ogni singolo lotto con i relativi calcoli viene riportata nei successivi capitoli trattanti i lotti stessi nella SEZIONE FORMAZIONE LOTTI.





SEZIONE FORMAZIONE LOTTI



**LOTTO 1 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 57****DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di alloggio al piano 1° (secondo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 2,70.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:**PER L'ALLOGGIO:****a Nord-Ovest:** altro alloggio sub.58 ;**a Sud-Est:** vuoto su area esclusiva esterna del sub.163;**a Nord-Est:** sub.5 vano scala condominiale, sub.56 altro alloggio;**a Sud-Ovest:** vuoto su area esclusiva esterna del sub.163.**PER LA CANTINA:****a Nord-Ovest:** sub.58 altra cantina;**a Sud-Est:** sub.56 altra cantina;**a Nord-Est:** sub.5 corridoio condominiale;**a Sud-Ovest:** sub.2 bene comune non censibile.**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza



interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	83	384	57	A/2	4	3,0 vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 364,10

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta locato con contratto in essere, di tipologia 4 anni + 4 anni, con

decorrenza 01/12/2017, scadenza 30/11/2021 e rinnovo tacito.

Canone annuo € 5.400,00 oltre ad oneri accessori annuali € 1.200,00 da congruare a fine gestione; rate mensili anticipate di € 550,00 entro il quinto giorno del mese.

Secondo le informazioni fornite direttamente dall'esecutato, la locazione comprende anche gli arredi; si evidenzia che nel contratto non vengono però citati.

Si allega copia del contratto di locazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperita la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2016 201288 0017

VALIDO FINO AL : 21/12/2026

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

127,620 / 2.406,530 Totali della scala A

127,620 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

127,620 / 2.406,530 Totali della scala A

127,620 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

470,190 / 10.000,000 Totali della scala A

470,190 / 40.000,000 Totali del Palazzo



SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all' unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 4.808,06
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 1.692,73
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 1.200,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 5.300,79

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell' acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 1 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 57**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	56 mq	1	56 mq	--	P1
Balconi	19 mq	0,5	9,5 mq	--	P1
Superficie convenzionale complessiva:			65,5 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6 mq	1	6 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			6 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	65,5 mq	2300,00 €/mq	€ 150.650,00	100,00%	€ 150.650,00
Cantina	6 mq	400€/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore totale di stima:					€ 153.050,00
Valore posto in vendita arrotondato a:					€ 153.000,00

Il valore del LOTTO 1 posto in vendita è pari ad € 153.000,00 (CENTOCINQUANTATREMILAEURO/00)



**LOTTO 2 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 58
Palazzina A****DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di alloggio al piano 1° (secondo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 2,70.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della

cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:

a Nord-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.164;

a Sud-Est: sub.5 vano scala condominiale, sub.57 altro alloggio;

a Nord-Est: sub.59 altro alloggio;

a Sud-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.163.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: sub.2 bene comune non censibile;

a Sud-Est: sub.58 altra ccantina ;

a Nord-Est: sub.5 vano scala condominiale, sub.59 altra cantina;

a Sud-Ovest: sub.2 bene comune non censibile.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
2	83	384	58	A/2	4	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 61 m ²	€ 424,79

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.



Ascensore

551,550 / 10.000,000 Totali della scala A

551,550 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

12,490 / 10.000 Totali della scala A

12,490 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

----- / ----- Totali della scala A

----- / ----- Totali del Palazzo

Generali ABCD

133,310 / 2.406,530 Totali della scala A

133,310 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

55,540 / 1.000,000 Totali della scala A

55,540 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

----- / ----- Totali della scala A

----- / ----- Totali del Palazzo

Acqua calda

----- / ----- Totali della scala A

----- / ----- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

70,450 / 1.000,000 Totali della scala A

70,450 / 1.000,000 Totali del Palazzo



**SPESE CONDOMINIALI**

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____	€ 4.364,32
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____	€ 590,61
+ SONO GIA' STATI VERSATI = _____	€ 1.000,00
TOTALE DA PAGARE = _____	€ 3.954,93

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 2 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 58**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	59 mq	1	59 mq	--	P1
Balconi	18 mq	0,5	9 mq	--	P1
Superficie convenzionale complessiva:			68 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9 mq	1	9 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			9 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	68 mq	2100,00 €/mq	€ 142.800,00	100,00%	€ 142.800,00
Cantina	9 mq	400,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore totale di stima:					€ 146.400,00
Valore posto in vendita:					€ 146.400,00

**Il valore del LOTTO 2 posto in vendita è pari ad € 146.400,00
(CENTOQUARANTASEIMILAQUATTROCENTOEURO/00)**

**LOTTO 3 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 61
Palazzina A****DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di alloggio al piano 2° (terzo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo.

L'altezza interna dell'unità residenziale indicata è pari a mt. 2,70.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
3	83	384	61	A/2	4	3,0 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 364,10

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta locato con contratto terminato per decesso del conduttore.

Si allega copia del contratto di locazione e del certificato di morte del conduttore.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperite la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2016 201288 0021

VALIDO FINO AL : 21/12/2026

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

140,100 / 2.406,530 Totali della scala A

140,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

140,100 / 2.406,530 Totali della scala A

140,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

701,140 / 10.000,000 Totali della scala A

701,140 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

767,110 / 10.000,000 Totali della scala A

767,110 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

8,230 / 10.000 Totali della scala A

8,230 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

140,100 / 2.406,530 Totali della scala A

140,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

37,040 / 1.000,000 Totali della scala A

37,040 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

67,020 / 1.000,000 Totali della scala A

67,020 / 1.000,000 Totali del Palazzo



SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 2.633,70
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 663,83
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 975,20
TOTALE DA PAGARE =	€ 2.322,33

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 3 – Palazzina A
Fig. 83 mapp. 384 sub. 61**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	56 mq	1	56 mq	--	P2
Balconi	19 mq	0,5	9,5 mq	--	P2
Superficie convenzionale complessiva:			65,5 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5 mq	1	5 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			5 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	65,5 mq	2500,00 €/mq	€ 163.750,00	100,00%	€ 163.750,00
Cantina	5 mq	400€/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore totale di stima:					€ 165.750,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 165.800,00

**Il valore del LOTTO 3 posto in vendita è pari ad € 165.800,00
(CENTOSESANTACINQUEMILAOTTOCENTOEURO/00)**

LOTTO 4 – ALLOGGIO con cantina CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 62 Palazzina A

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano 2° (terzo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo. L'altezza interna dell'unità residenziale indicata è pari a mt. 2,70.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:**PER L'ALLOGGIO:**

a Nord-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.164;

a Sud-Est: sub.61 altra alloggio, sub.63 altro alloggio, sub.5 vano scala condominiale;

a Nord-Est: sub.63 altro alloggio;

a Sud-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.163.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: sub.2 bene comune non censibile;

a Sud-Est: sub.5 vano scala condominiale;

a Nord-Est: sub.63 altra cantina;

a Sud-Ovest: sub.61 altra cantina.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza

interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITÀ

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
4	83	384	62	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta locato, parzialmente arredato, con contratto in essere, di tipologia 4 anni





+ 4 anni, con decorrenza 01/05/2022, scadenza 30/04/2026 e rinnovo tacito.

Canone annuo € 6.000,00 oltre ad oneri accessori annuali € 1.200,00 da congruare a fine gestione; rate mensili anticipate di €600,00 entro il quinto giorno del mese.

Si allega copia del contratto di locazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperita la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2016 201288 0018

VALIDO FINO AL : 21/12/2026

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

144,550 / 2.406,530 Totali della scala A

144,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

144,550 / 2.406,530 Totali della scala A

144,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

723,920 / 10.000,000 Totali della scala A

723,920 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

791,970 / 10.000,000 Totali della scala A

791,970 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

8,050 / 10.000 Totali della scala A

8,050 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

39,000 / 396,000 Totali della scala A

39,000 / 2921,000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

144,550 / 2.406,530 Totali della scala A

144,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

77,210 / 1.000,000 Totali della scala A

77,210 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

4,820 / 35,960 Totali della scala A

4,820 / 35,960 Totali del Palazzo

Acqua calda

8,000 / 357,000 Totali della scala A

8,000 / 357,000 Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

70,450 / 1.000,000 Totali della scala A

70,450 / 1.000,000 Totali del Palazzo



SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 4.966,11
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 1.777,44
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 4.100,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 2.643,55

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restizioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 4 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 62**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	59 mq	1	59 mq	--	P2
Balconi	18 mq	0,5	9 mq	--	P2
Superficie convenzionale complessiva:			68 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5 mq	1	5 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			5 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	68 mq	2300,00 €/mq	€ 156.400,00	100,00%	€ 156.400,00
Cantina	5 mq	400 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore totale di stima:					€ 158.400,00
Valore posto in vendita					€ 158.400,00

**Il valore del LOTTO 4 posto in vendita è pari ad € 158.400,00
(CENTOCINQUANTOTTOMILAQUATTROCENTOEURO/00)**

LOTTO 5 – ALLOGGIO con cantina CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 64 Palazzina A

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano 3° (quarto fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

Attualmente l'alloggio risulta ancora da ultimare.

Internamente è composto da: cucina, ampio soggiorno, disimpegno, camera, bagno, oltre ad ampio terrazzo, ed altro balcone.

L'altezza interna dell'unità residenziale è variabile in quanto mansardata con tetto a vista in laterocemento intonacato; l'altezza minima è pari a mt. 2,38 mentre la massima è pari a mt. 3,82. Le misure sono state rilevate in loco.

La disposizione interna rispetto al progetto autorizzato è variata, in quanto non sono stati realizzati una camera ed un bagno, ampliando così la zona giorno.

Inoltre nel progetto autorizzato era prevista la controsoffittatura di tutta la parte con altezza interna superiore a 3 mt., controsoffittatura ad oggi non realizzata.

Nella zona soggiorno, nella camera da letto e nel disimpegno è presente palchetto in legno, mentre nella cucina il pavimento è in piastrelle in ceramica. Nel bagno il pavimento è ancora assente, è presente solo sottofondo in cemento e sabbia idoneo alla posa di piastrelle o palchetto.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera.

Sono assenti le porte interne, ancora da posare.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario, ma non sono presenti gli apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso corridoio comune ed ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:

a Nord-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.164 e sub.5 vano scala condominiale;

a Sud-Est: vuoto su area esclusiva esterna del sub.163;

a Nord-Est: sub.65 altro alloggio, sub.5 vano scala condominiale;

a Sud-Ovest: vuoto su area esclusiva esterna del sub.163.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: sub.63 altra cantina;

a Sud-Est: sub.65 altra cantina;

a Nord-Est: sub.112 autorimessa;

a Sud-Ovest: sub.5 corridoio condominiale.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui

sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, NON si riscontra conformità edilizia.

Come già descritto in precedenza, l'alloggio internamente è da ultimare e sono state apportate modifiche alla distribuzioni interna dei locali, rispetto agli elaborati autorizzati, senza redazione di variante. A suo tempo le pratiche sono state chiuse e pertanto le differenze che si riscontrano ad oggi sono da considerarsi difformità, necessitanti di regolarizzazione mediante pratica edilizia di sanatoria, con costi da quantificarsi al momento della sua redazione di concerto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo.

In alternativa l'acquirente potrà realizzare le opere autorizzate e non realizzate, riportando così lo stato di fatto uguale allo stato autorizzato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
5	83	384	64	A/2	5	5,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m	€ 766,94

Spese Generali (P1)

266,410 / 2.406,530 Totali della scala A

266,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

266,410 / 2.406,530 Totali della scala A

266,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

1.968,870 / 10.000,000 Totali della scala A

1.968,870 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

2.094,300 / 10.000,000 Totali della scala A

2.094,300 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

7,200 / 10.000 Totali della scala A

7,200 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

266,410 / 2.406,530 Totali della scala A

266,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

92,380 / 1.000,000 Totali della scala A

92,380 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

106,680 / 1.000,000 Totali della scala A

106,680 / 1.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 5.256,24

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 1.601,49

+ SONO GIA' STATI VERSATI = _____ € 2.000,00

TOTALE DA PAGARE = _____ € 4.857,73**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente la redazione di aggiornamento catastale e pratica di sanatoria con relative spese, da concordarsi con l'ufficio urbanistica del Comune di Cuneo al momento della presentazione.

L'acquirente dovrà inoltre ultimare i lavori incompiuti.

L'importo approssimativo di tali opere può essere sommariamente quantificato in € 15.000,00, e verranno detratti dal valore di stima del lotto posto in vendita

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 5 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 64**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	100 mq	1	100 mq	--	P3
Balconi	97 mq	0,5	48,5 mq	--	P3
Superficie convenzionale complessiva:			148,5 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5 mq	1	5 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			5 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	148,5 mq	2700,00 €/mq	€ 400.950,00	100,00%	€ 400.950,00
Cantina	5 mq	400 €/mq	€ 2.000	100,00%	€ 2.000
Valore totale di stima:					€ 402.950,00
A DETRARRE SPESE PER ULTIMAZIONE LAVORI					€ 15.000,00
Valore totale di stima al netto dei lavori di ultimazione:					€ 387.950,00
VALORE POSTO IN VENDITA ARROTONDATO IN					€ 388.000,00

Il valore del LOTTO 5 posto in vendita è pari ad € 388.000,00 (TRECENTOTTANTOTTOMILA EURO/00)

SI RICORDA CHE L'ACQUIRENTE DOVRÀ ANCHE SOSTENERE I COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA E L'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

LOTTO 6 – ALLOGGIO con cantina CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 65 Palazzina A

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano 3° (quarto fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

Attualmente l'alloggio risulta ancora da ultimare.

Internamente è composto da: cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e bagno, oltre ad ampio terrazzo.

L'altezza interna dell'unità residenziale è variabile in quanto mansardata con tetto a vista in laterocemento intonacato; l'altezza minima è pari a mt. 2,28 mentre la massima è pari a mt. 3,82. Le misure sono state rilevate in loco.

La disposizione interna dei locali rispetto al progetto autorizzato è corretta, ma non è stata realizzata la controsoffittatura di tutta la parte con altezza interna superiore a 3 mt., così come invece previsto nel progetto autorizzato.

Nelle camere da letto e nel disimpegno è presente palchetto in legno, mentre nella cucina il pavimento è in piastrelle in ceramica. Nel bagno il pavimento è ancora assente, è presente solo sottofondo in cemento e sabbia idoneo alla posa di piastrelle o palchetto.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera.

Sono assenti le porte interne, ancora da posare.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario, ma non sono presenti gli apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso corridoio comune ed ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:

- a Nord-Ovest:** vuoto su area esclusiva esterna del sub.164;
- a Sud-Est:** sub.5 vano scala condominiale e vuoto su cortile condominiale sub.10;
- a Nord-Est:** vuoto su area esclusiva esterna del sub.55 ;
- a Sud-Ovest:** sub.5 vano scala condominiale e sub.64 altro alloggio.

PER LA CANTINA:

- a Nord-Ovest:** sub.64 altra cantina;
- a Sud-Est:** sub.111 autorimessa;
- a Nord-Est:** sub.112 autorimessa;
- a Sud-Ovest:** sub.5 vano scala condominiale.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA



In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, NON si riscontra conformità edilizia.

Come già descritto in precedenza, l'alloggio internamente è da ultimare e manca la controsoffittatura prevista nel progetto autorizzato, all'altezza interna di 3 mt.

A suo tempo le pratiche sono state chiuse e pertanto le differenze che si riscontrano ad oggi sono da considerarsi difformità, necessitanti di regolarizzazione mediante pratica edilizia di sanatoria, con costi da quantificarsi al momento della sua redazione di concerto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo.

In alternativa l'acquirente potrà realizzare le opere autorizzate e non realizzate, riportando così lo stato di fatto uguale allo stato autorizzato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
6	83	384	65	A/2	5	4,5 vani	Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 74 m²	€ 627,50

Intestato:

1	*** <i>omissis</i> ***	*** <i>omissis</i> ***	Proprietà per 1/1
---	------------------------	------------------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, NON si riscontra conformità catastale.

Si segnala infatti che la planimetria catastale rappresenta l'alloggio allo stato autorizzato, e non nello stato di fatto con le modifiche già descritte in precedenza.

Occorrerà presentare variazione catastale per regolarizzare la situazione.

Il tecnico scrivente ritiene conveniente la redazione della variazione catastale contestualmente alla redazione della sanatoria edilizia che dovrà essere predisposta per le stesse difformità.

In alternativa l'acquirente potrà realizzare le opere autorizzate e non realizzate, riportando così lo stato di fatto uguale allo stato autorizzato.

5 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'alloggio e la cantina risultano nella disponibilità dell'esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperite la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2016 201288 0023

VALIDO FINO AL : 21/12/2026

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

205,560 / 2.406,530 Totali della scala A

205,560 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

205,560 / 2.406,530 Totali della scala A

205,560 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

1.511,720 / 10.000,000 Totali della scala A

1.511,720 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

1.608,510 / 10.000,000 Totali della scala A

1.608,510 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

9,330 / 10.000 Totali della scala A

9,330 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

205,560 / 2.406,530 Totali della scala A

205.560 / 10.000.000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

136,900 / 1.000,000 Totali della scala A

136,900 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

82,040 / 1.000,000 Totali della scala A

82,040 / 1.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 4.619,64
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 1.363,80
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 1.000,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 4.983,44

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente la redazione di aggiornamento catastale e pratica di sanatoria con relative spese, da concordarsi con l'ufficio urbanistica del Comune di Cuneo al momento della presentazione.

L'acquirente dovrà inoltre ultimare i lavori incompiuti.

L'importo approssimativo di tali opere può essere sommariamente quantificato in € 10.000,00, e verranno detratti dal valore di stima del lotto posto in vendita

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**LOTTO 7 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 163
Palazzina A**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano terra (primo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, porticato esterno e giardino di pertinenza esclusiva.

L'altezza interna dell'unita' residenziale è pari a mt. 3,00.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

Si segnala che una porzione di area esterna (porzione a sud-est verso alloggio sub.162) di proprietà esclusiva in quanto chiaramente individuata catastalmente nella planimetria dell'alloggio, nello stato di fatto è divisa con muretto e recinzione e resa inaccessibile in quanto senza accesso. Per una migliore identificazione viene individuata con colorazione grigia nelle piante allegate alla presente perizia.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperite la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2017 201288 0004

VALIDO FINO AL : 27/10/2027

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

114,440 / 2.406,530 Totali della scala A

114,440 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

114,440 / 2.406,530 Totali della scala A

114,440 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 4.230,74
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 376,55
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 1.000,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 3.607,29

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**LOTTO 8 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 164****DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di alloggio al piano terra (primo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA A.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, porticato esterno e giardino di pertinenza esclusiva.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 3,00.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario completo di apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con impianto termico a radiatori, alimentati da caldaia condominiale.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina n.9.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:



- a Nord-Ovest:** Via 4° Reggimento Artiglieria Alpina;
a Sud-Est: sub.163 altro alloggio, sub.5 vano scala condominiale;
a Nord-Est: sub.55 altro alloggio;
a Sud-Ovest: sub.163 altro alloggio

PER LA CANTINA:

- a Nord-Ovest:** sub.163 altra cantina;
a Sud-Est: sub.5 corridoio condominiale;
a Nord-Est: sub.5 vano scala condominiale;
a Sud-Ovest: sub.55 altra cantina, sub.5 corridoio condominiale.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
8	83	384	164	A/2	3	3,5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 361,52

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Si segnala che l'altezza interna della cantina indicata nella planimetria catastale è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta.

Tale errata indicazione nella planimetria catastale non è tale da pregiudicare il trasferimento di proprietà.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta libero nella disponibilità dell'esecutato.

Il precedente contratto di locazione risulta disdettato in data 28/02/2023.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, si è reperite la certificazione energetica riguardante l'alloggio oggetto di procedura, e più precisamente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CODICE IDENTIFICATIVO : 2017 201288 0003**VALIDO FINO AL : 27/10/2027**

La copia nel formato scaricabile dal SIPEE viene allegata alla presente perizia

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

118,300 / 2.406,530 Totali della scala A

118,300 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

118,300 / 2.406,530 Totali della scala A

118,300 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

245,810 / 10.000,000 Totali della scala A

245,810 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

8,320 / 10.000,000 Totali della scala A

8,320 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

8.850 / 10.000 Totali della scala A

8.850 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

118,300 / 2.406,530 Totali della scala A

118,300 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

85,180 / 1.000,000 Totali della scala A

85,180 / 1.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala A

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

70,450 / 1.000,000 Totali della scala A

70,450 / 1.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 4.786,92
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 432,45
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 1.000,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 4.219,37

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 8 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 164**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	58 mq	1	58 mq	--	PT
Porticati	8 mq	0,5	4 mq	--	PT
Area esclusiva*	59 mq	--	--	--	PT
Superficie convenzionale complessiva:			62 mq		

***N.B. L'area esclusiva non viene conteggiata nella superficie convenzionale in quanto il suo valore si considera assorbito nel valore attribuito all'alloggio.**

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6 mq	1	6 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			6 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	62 mq	2300,00 €/mq	€ 142.600,00	100,00%	€ 142.600,00
Cantina	6 mq	400,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore totale di stima:					€ 145.000,00
Valore posto in vendita					€ 145.000,00

Il valore del LOTTO 8 posto in vendita è pari ad € 145.000,00 (CENTOQUARANTACINQUEMILA EURO/00)

LOTTO 9 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 82 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.264 – cm.319, il pavimento è costituito da battuto in cemento lisciato a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricato in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico basico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale, e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.83, bcnc sub.2;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud est: altra autorimessa sub.81;

a sud ovest: terrapieno verso mappale 297;





Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
9	83	384	82	C/6	3	18 mq.	20 mq.	€ 54,85

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

23,170 / 2.406,530 Totali della scala A

23,170 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

23,170 / 2.406,530 Totali della scala A

23,170 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

48,130 / 10.000,000 Totali della scala A

48,130 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

59,03 / 10.000,000 Totali della scala A

59,03 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

627,700 / 10.000 Totali della scala A

627,700 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

23,170 / 2.406,530 Totali della scala A

23,170 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 342,53

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 81,78

TOTALE DA PAGARE = _____ € 424,31

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 9 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 82**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19 mq	1	19 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			19 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	19 mq	1000,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore totale di stima:					€ 19.000,00
Valore posto in vendita					€ 19.000,00

Il valore del LOTTO 9 posto in vendita è pari a € 19.000,00 (DICIANNOVEMILA EURO/00)

LOTTO 10 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 83 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.319, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale, e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.84;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud est: altra autorimessa sub.82;

a sud ovest: bcnc sub.2.



Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
10	83	384	83	C/6	3	14 mq.	16 mq.	€ 42,66

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 3,15 mentre in loco è stata misurata pari a mt 3,19; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

18,380 / 2.406,530 Totali della scala A

18,380 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

18,380 / 2.406,530 Totali della scala A

18,380 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

38,200 / 10.000,000 Totali della scala A

38,200 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

46,850 / 10.000,000 Totali della scala A

46,850 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

498,140 / 10.000 Totali della scala A

498,140 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

18,380 / 2.406,530 Totali della scala A

18,380 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 271,82
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 64,88
TOTALE DA PAGARE = _____ € 340,70

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 10 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 83**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16 mq	1	16 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			16 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	16 mq	100,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore totale di stima:					€ 16.000,00
Valore posto in vendita					€ 16.000,00

Il valore del LOTTO 10 posto in vendita è pari a € 16.000,00 (SEDICIMILAEURO/00)



LOTTO 11 – LOCALE DI DEPOSITO CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 85 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di locale di deposito al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dal corridoio condominiale comune.

L'altezza interna è pari a cm.330, il pavimento è costituito da battuto in cemento lisciato a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricato in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano, oppure in alternativa attraverso rampa carraia ed area di manovra.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: vano scala condominiale sub.5 e bcnc (centrale termica) sub.9;

a sud est: vano scala condominiale sub.5;

a sud ovest: bcnc sub.2.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.315; in loco si rileva altezza interna di cm.330 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:



Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
11	83	384	85	C/2	1	67 mq.	72 mq.	€ 74,40

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 3,15 mentre in loco è stata misurata pari a mt 3,30; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

24,820 / 2.406,530 Totali della scala A

24,820 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

24,820 / 2.406,53 Totali della scala A

24,820 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

51,570 / 10.000,000 Totali della scala A

51,570 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

63,260 / 10.000,000 Totali della scala A

63,260 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

67,260 / 10.000 Totali della scala A

67,260 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

24,820 / 2.406,530 Totali della scala A

24,820 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 203,24

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 59,47

TOTALE DA PAGARE = _____ € 262,71

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 11 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub.85**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	70 mq	1	70 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			70 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale di deposito	70 mq	250,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore totale di stima:					€ 17.500,00
Valore posto in vendita					€ 17.500,00

**Il valore del LOTTO 11 posto in vendita è pari a € 17.500,00
(DICIASSETTEMILACINQUECENTOEURO/00)**



LOTTO 12 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 86 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.315, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale, e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: benc (centrale termica) sub.9;

a nord est: altra autorimessa sub.87;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: vano scala condominiale sub.5;



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
12	83	384	86	C/6	3	16 mq.	17 mq.	€ 48,75

Intestato:

1	*** <i>omissis</i> ***	*** <i>omissis</i> ***	Proprietà per 1/1
---	------------------------	------------------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

19,510 / 2.406,530 Totali della scala A

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

19,510 / 2.406,530 Totali della scala A

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

40,550 / 10.000,000 Totali della scala A

40,550 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

49.730 / 10.000,000 Totali della scala A

49.730 / 40.000.000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

528,760 / 10.000 Totali della scala A

528,760 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

19,510 / 2.406,530 Totali della scala A

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 288,55
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 68,88
TOTALE DA PAGARE = _____ € 357,43

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 12 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 86**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17 mq	1	17 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			17 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	17 mq	1000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore totale di stima:					€ 17.000,00
Valore posto in vendita					€ 17.000,00

Il valore del LOTTO 12 posto in vendita è pari a € 17.000,00 (DICIASSETTEMILA EURO/00)



**LOTTO 13 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 87
Palazzina A****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.315, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: altra autorimessa sub.88;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: bcnc (centrale termica) sub.9 ed altra autorimessa sub.86.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
13	83	384	87	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

33,960 / 2.406,530 Totali della scala A

33,960 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

33,960 / 2.406,530 Totali della scala A

33,960 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

70,550 / 10.000,000 Totali della scala A

70,550 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

86,540 / 10.000,000 Totali della scala A

86,540 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

920,110 / 10.000 Totali della scala A

920,110 / 40.000 Totali del Palazzo



BECCHIO geom. GIOVANNI

33,960 / 10.000,000 Totali del Palazzo

TOTALE DA PAGARE = € 621,96

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia, Roma, 21/07/2009

Firmato Da: BECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e4c6c2ef29a4ac85ffbaf89c3944c5

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 13 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 87**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35 mq	1	35 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			35 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	35 mq	700,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore totale di stima:					€ 24.500,00
Valore posto in vendita					€ 24.500,00

**Il valore del LOTTO 13 posto in vendita è pari a € 24.500,00
(VENTIQUATTROMILACINQUECENTOEURO/00)**



**LOTTO 14 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 88
Palazzina A****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.266, il pavimento è costituito da battuto in cemento lisciato a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricato in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico basico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: altra autorimessa sub.89;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: altra autorimessa sub.87.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.266 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:



N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
14	83	384	88	C/6	3	17 mq.	18 mq.	€ 51,80

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,66; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

20,560 / 2.406,530 Totali della scala A

20,560 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

20,560 / 2.406,530 Totali della scala A

20,560 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

42,730 / 10.000,000 Totali della scala A

42,730 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

52,410 / 10.000,000 Totali della scala A

52,410 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

557,210 / 10.000 Totali della scala A

557,210 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

20,560 / 2.406,530 Totali della scala A

20,560 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 304,06

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 72,58

TOTALE DA PAGARE = _____ € 376,64

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 14 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 88**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18 mq	1	18 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			18 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	18 mq	1000,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore totale di stima:					€ 18.000,00
Valore posto in vendita					€ 18.000,00

Il valore del LOTTO 14 posto in vendita è pari a € 18.000,00 (DICIOTTOMILAEURO/00)

LOTTO 15 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 102 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.262, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: altra autorimessa sub.103;

a sud est: bene sub.1;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3.



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.262 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
15	83	384	102	C/6	3	16 mq.	18 mq.	€ 48,75

Generali 1° 2° interrati (P2)

543,600 / 10.000 Totali della scala A

543,600 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

20,060 / 2.406,530 Totali della scala A

20,060 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 296,63
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 70,82
TOTALE DA PAGARE =	€ 367,45

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 15 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 102**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17 mq	1	17 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			17 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	17 mq	1000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore totale di stima:					€ 17.000,00
Valore posto in vendita					€ 17.000,00

Il valore del LOTTO 15 posto in vendita è pari a € 17.000,00 (DICIASSETTEMILAEURO/00)



LOTTO 16 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 103 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.262, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: altra autorimessa sub.104;

a sud est: benc sub.1;

a sud ovest: altra autorimessa sub.102.



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.262 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
16	83	384	103	C/6	3	15 mq.	17 mq.	€ 45,71

Generali 1° 2° interrati (P2)

511,440 / 10.000 Totali della scala A

511,440 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

18,880 / 2.406,530 Totali della scala A

18,880 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 279,09

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 66,63

TOTALE DA PAGARE = € 345,72

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 16 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 103**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16 mq	1	16 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			16 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	16 mq	1000,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore totale di stima:					€ 16.000,00
Valore posto in vendita					€ 16.000,00

Il valore del LOTTO 16 posto in vendita è pari a € 16.000,00 (SEDICIMILAEURO/00)



LOTTO 17 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 104 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.261, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: altra autorimessa sub.105;

a sud est: bcnc sub.1;

a sud ovest: altra autorimessa sub.103.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.261 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
17	83	384	104	C/6	3	15 mq.	16 mq.	€ 45,71

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

18,410 / 2.406,530 Totali della scala A

18,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

18,410 / 2.406,530 Totali della scala A

18,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

38,250 / 10.000,000 Totali della scala A

38,250 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

46,910 / 10.000,000 Totali della scala A

46,910 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

498,770 / 10.000 Totali della scala A

498,770 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

18,410 / 2.406,530 Totali della scala A

18,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 272,20
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 64,98
TOTALE DA PAGARE =	€ 337,18

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 17 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 104**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16 mq	1	16 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			16 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	16 mq	1000,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore totale di stima:					€ 16.000,00
Valore posto in vendita					€ 16.000,00

Il valore del LOTTO 17 posto in vendita è pari a € 16.000,00 (SEDICIMILAEURO/00)



**LOTTO 18 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 108
Palazzina A****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.276, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2 e sub.109;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.1;

a sud est: altra autorimessa sub.107;

a sud ovest: terrapieno verso mappale 297.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.276 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
18	83	384	108	C/6	3	18 mq.	20 mq.	€ 54,85



Generali 1° 2° interrati (P2)

564,940 / 10.000 Totali della scala A

564,940 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

20,850 / 2.406,530 Totali della scala A

20,850 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 308,24
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 73,60
TOTALE DA PAGARE =	€ 381,84

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 18 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 108**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19 mq	1	19 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			19 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	19 mq	900,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
Valore totale di stima:					€ 17.100,00
Valore posto in vendita					€ 17.100,00

Il valore del LOTTO 18 posto in vendita è pari a € 17.100,00 (DICIASSETTEMILACENTOEURO/00)

LOTTO 19 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 109 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.276, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: sub.110;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.1;

a sud est: altra autorimessa sub.108;

a sud ovest: bnc sub.2.



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.276 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
19	83	384	109	C/6	3	14 mq.	16 mq.	€ 42,66

Generali 1° 2° interrati (P2)

448,330 / 10.000 Totali della scala A

448,330 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

16,550 / 2.406,530 Totali della scala A

16,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 244,65
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 58,41
TOTALE DA PAGARE = _____ € 303,06

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 19 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 109**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16 mq	1	16 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			16 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	16 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore totale di stima:					€ 14.400,00
Valore posto in vendita					€ 14.400,00

Il valore del LOTTO 19 posto in vendita è pari a € 14.400,00 (QUATTORDICIMILAQUATTROCENTOEURO/00)



**LOTTO 20 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 110
Palazzina A****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.276, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corridoio condominiale sub.5;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.1;

a sud est: altra autorimessa sub.109;

a sud ovest: bnc sub.2.



Generali 1° 2° interrati (P2)

492,020 / 10.000 Totali della scala A

492,020 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

18,160 / 2.406,530 Totali della scala A

18,160 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 268,48

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 64,09

TOTALE DA PAGARE = € 332,57**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 20 – Palazzina A
Fg. 83 mapp. 384 sub. 110**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18 mq	1	18 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			18 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	18 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore totale di stima:					€ 16.200,00
Valore posto in vendita					€ 16.200,00

Il valore del LOTTO 20 posto in vendita è pari a € 16.200,00 (SEDICIMILADUECENTOEURO/00)



LOTTO 21 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 112 Palazzina A

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA A.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.275, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: bcnc sub.2 e altra autorimessa sub.113;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.1;

a sud ovest: altra autorimessa sub.111 e locali cantine sub.63-64-65.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.275 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
21	83	384	112	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,75; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

32,230 / 2.406,530 Totali della scala A

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

32,230 / 2.406,530 Totali della scala A

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

66,960 / 10.000,000 Totali della scala A

66,960 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

82,130 / 10.000,000 Totali della scala A

82,130 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

873,200 / 10.000 Totali della scala A

873,200 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

32,230 / 2.406,530 Totali della scala A

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 476,52
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 113,75
TOTALE DA PAGARE =	€ 590,27

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**LOTTO 22 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 66
Palazzina C****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.260, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: rampa carraia sub.4;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.67;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3,



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
22	83	384	66	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 22 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub. 66**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37 mq	1	37 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			37 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	37 mq	700,00 €/mq	€ 25.900,00	100,00%	€ 25.900,00
Valore totale di stima:					€ 25.900,00
Valore posto in vendita					€ 25.900,00

Il valore del LOTTO 22 posto in vendita è pari a € 25.900,00 (VENTICINQUEMILANOVECENTOEURO/00)



**LOTTO 23 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 67
Palazzina C****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.260, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.66;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.68;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3,

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
23	83	384	67	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

33,790 / 2.596,990 Totali della scala C

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

33,790 / 2.596,990 Totali della scala C

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

65,050 / 10.000,000 Totali della scala C

65,050 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

78,470 / 10.000,000 Totali della scala C

78,470 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

610,160 / 10.000 Totali della scala C

610,160 / 40.000 Totali del Palazzo



Generali ABCD

33,790 / 2.596,990 Totali della scala C

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 402,73
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 101,97
TOTALE DA PAGARE = _____ € 504,70

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 23 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub. 67**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34 mq	1	34 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			34 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	34 mq	700,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
Valore totale di stima:					€ 23.800,00
Valore posto in vendita					€ 23.800,00

Il valore del LOTTO 23 posto in vendita è pari a € 23.800,00 (VENTITREMILAOTTOCENTOEURO/00)



**LOTTO 24 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 68
Palazzina C****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.260, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.67;

a nord est: bene sub.2;

a sud est: corridoio condominiale sub.7;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3,



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
24	83	384	68	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80

Generali 1° 2° interrati (P2)

627,650 / 10.000 Totali della scala C

627,650 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

34,760 / 2.596,990 Totali della scala C

34,760 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 414,34

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 104,89

TOTALE DA PAGARE = € 519,23**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 24 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub. 68**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36 mq	1	36 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			36 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	36 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore totale di stima:					€ 25.200,00
Valore posto in vendita					€ 25.200,00

Il valore del LOTTO 24 posto in vendita è pari a € 25.200,00 (VENTICINQUEMILADUECENTOEURO/00)

LOTTO 25 – LOCALE DI DEPOSITO CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 69 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di locale di deposito al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dal corridoio condominiale comune.

L'altezza interna è pari a cm.263, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano, oppure in alternativa attraverso rampa carraia ed area di manovra.

CONFINI:

a nord ovest: vano scala condominiale sub.7 ed autorimessa sub.70;

a nord est: benc sub.2;

a sud est: benc sub.2;

a sud ovest: autorimessa sub.71.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.263 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:



Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
25	83	384	69	C/2	1	100 mq.	105 mq.	€ 111,04

Intestato:

1	*** <i>omissis</i> ***	*** <i>omissis</i> ***	Proprietà per 1/1
---	------------------------	------------------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale,

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

29,100 / 2.596,990 Totali della scala C

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

29,100 / 2.596,990 Totali della scala C

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

56,040 / 10.000,000 Totali della scala C

56,040 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

67,580 / 10.000,000 Totali della scala C

67,580 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

52,550 / 10.000 Totali della scala C

52,550 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

29,100 / 2.596,990 Totali della scala C

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 226,58

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 65,82

TOTALE DA PAGARE = _____ € 292,40

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 25 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.69**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	105 mq	1	105 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			105 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale di deposito	105 mq	250,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
Valore totale di stima:					€ 26.250,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 26.200,00

Il valore del LOTTO 25 posto in vendita è pari a € 26.200,00 (VENTISEIMILADUECENTOEURO/00)



**LOTTO 26 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 70
Palazzina C****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.263, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: corridoio condominiale sub.7;

a sud est: locale di deposito sub.69;

a sud ovest: altra autorimessa sub.71.



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

19,510 / 2.596,990 Totali della scala C

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

19,510 / 2.596,990 Totali della scala C

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

37,570 / 10.000,000 Totali della scala C

37,570 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

45,320 / 10.000,000 Totali della scala C

45,320 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

352,340 / 10.000 Totali della scala C

352,340 / 40.000 Totali del Palazzo

**Generali ABCD**

19,510 / 2.596,990 Totali della scala C

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 232,58
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 58,87
TOTALE DA PAGARE = _____ € 291,45

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 26 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.70**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17 mq	1	17 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			17 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	17 mq	1000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore totale di stima:					€ 17.000,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 17.000,00

Il valore del LOTTO 26 posto in vendita è pari a € 17.000,00 (DICIASSETTEMILA EURO/00)

**LOTTO 27 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 71
Palazzina C****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.263, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: altra autorimessa sub.70 e locale di deposito sub.69;

a sud est: bcnc sub.2;

a sud ovest: bcnc sub.2 e altra autorimessa sub.72.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.263 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
27	83	384	71	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

34,010 / 2.596,990 Totali della scala C

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

34,010 / 2.596,990 Totali della scala C

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

65,470 / 10.000,000 Totali della scala C

65,470 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

78,970 / 10.000,000 Totali della scala C

78,970 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

614,000 / 10.000 Totali della scala C

614,000 / 40.000 Totali del Palazzo

**Generali ABCD**

34,010 / 2.596,990 Totali della scala C

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____	€ 405,30
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____	€ 102,63
TOTALE DA PAGARE = _____	€ 507,93

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 27 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.71**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35 mq	1	35 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			35 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	35 mq	700,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore totale di stima:					€ 24.500,00
Valore posto in vendita					€ 24.500,00

Il valore del LOTTO 27 posto in vendita è pari a € 24.500,00 (VENTIQUATTROMILACINQUECENTOEURO/00)



**LOTTO 28 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 90
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.266, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: altra autorimessa sub.91;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: altra autorimessa sub.89.



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.266 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
28	83	384	90	C/6	3	18 mq.	19 mq.	€ 54,85



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,66; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

21,590 / 2.509,320 Totali della scala B

21,590 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

21,590 / 2.509,320 Totali della scala B

21,590 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

43,020 / 10.000,000 Totali della scala B

43,020 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

52,270 / 10.000,000 Totali della scala B

52,270 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

464,050 / 10.000 Totali della scala B

464,050 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

21,590 / 2.509,320 Totali della scala B

21,590 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 285,45

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 70,12

TOTALE DA PAGARE = _____ € 355,57

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella

SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 28 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.90**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19 mq	1	19 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			19 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	19 mq	1000,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore totale di stima:					€ 19.000,00
Valore posto in vendita					€ 19.000,00

Il valore del LOTTO 28 posto in vendita è pari a € 19.000,00 (DICIANNOVEMILAEURO/00)



**LOTTO 29 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 91
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.266, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: altra autorimessa sub.92 e locale di deposito sub.93;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: altra autorimessa sub.90 e bcnc sub.2.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.266 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
29	83	384	91	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22



Intestato:

1	***omissis***	96017870047	***omissis***
---	---------------	-------------	---------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,66; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

34,010 / 2.509,320 Totali della scala B

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

34,010 / 2.509,320 Totali della scala B

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

67,760 / 10.000,000 Totali della scala B

67,760 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

82,330 / 10.000,000 Totali della scala B

82,330 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

730,860 / 10.000 Totali della scala B

730,860 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

34,010 / 2.509,320 Totali della scala B

34,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 449,63
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 110,44
TOTALE DA PAGARE =	€ 560,07

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 29 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.91**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36 mq	1	36 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			36 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	36 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore totale di stima:					€ 25.200,00
Valore posto in vendita					€ 25.200,00

**Il valore del LOTTO 29 posto in vendita è pari a € 25.200,00
(VENTICINQUEMILADUECENTOEURO/00)**



**LOTTO 30 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 92
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.266, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: locale di deposito sub.93;

a nord est: vano scala condominiale sub.6;

a sud est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud ovest: altra autorimessa sub.91.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.266 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
30	83	384	92	C/6	3	16 mq.	17 mq.	€ 48,75



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,66; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

19,510 / 2.509,320 Totali della scala B

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

19,510 / 2.509,320 Totali della scala B

19,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

38,890 / 10.000,000 Totali della scala B

38,890 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

47,250 / 10.000,000 Totali della scala B

47,250 / 40.000,000 Totali del Palazzo



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 30 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.92**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17 mq	1	17 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			17 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	17 mq	1000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore totale di stima:					€ 17.000,00
Valore posto in vendita					€ 17.000,00

Il valore del LOTTO 30 posto in vendita è pari a € 17.000,00 (DICIASSETTEMILAEURO/00)

LOTTO 31 – LOCALE DI DEPOSITO CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub.93 Palazzina B

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di locale di deposito al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dal corridoio condominiale comune.

L'altezza interna è pari a cm.263, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano, oppure in alternativa attraverso rampa carraia ed area di manovra.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: vano scala condominiale sub.6 ed autorimessa sub.92 ;

a sud ovest: autorimessa sub.91.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.263 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
31	83	384	93	C/2	1	100 mq.	105 mq.	€ 111,04



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale,

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

29,100 / 2.509,320 Totali della scala B

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

29,100 / 2.509,320 Totali della scala B

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

57,990 / 10.000,000 Totali della scala B

57,990 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

70,460 / 10.000,000 Totali della scala B

70,460 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

62,550 / 10.000 Totali della scala B

62,550 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

29,100 / 2.509,320 Totali della scala B

29,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 238,28
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 68,34
TOTALE DA PAGARE = _____ € 306,62

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 31 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.93**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	105 mq	1	105 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			105 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale di deposito	105 mq	250,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
Valore totale di stima:					€ 26.250,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 26.200,00

Il valore del LOTTO 31 posto in vendita è pari a € 26.200,00 (VENTISEIMILADUECENTOEURO/00)



**LOTTO 32 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 94
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico basico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corridoio condominiale sub.6;

a nord est: bene sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.95;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.270 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
32	83	384	94	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,70; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

34,760 / 2.509,320 Totali della scala B

34,760 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

34,760 / 2.509,320 Totali della scala B

34,760 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

69,270 / 10.000,000 Totali della scala B

69,270 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

84,160 / 10.000,000 Totali della scala B

84,160 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

747,090 / 10.000 Totali della scala B

747,090 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

34,760 / 2.509,320 Totali della scala B

34,760 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 459,56

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 112,89

TOTALE DA PAGARE = € 572,45**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 32 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.94**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36 mq	1	36 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			36 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	36 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore totale di stima:					€ 25.200,00
Valore posto in vendita					€ 25.200,00

Il valore del LOTTO 32 posto in vendita è pari a € 25.200,00 (VENTICINQUEMILADUECENTOEURO/00)



**LOTTO 33 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 95
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.94;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.96;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.270 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
33	83	384	95	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22



Intestato:

1	*** <i>omissis</i> ***	*** <i>omissis</i> ***	Proprietà per 1/1
---	------------------------	------------------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,60 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,70; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

33,790 / 2.509,320 Totali della scala B

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

33,790 / 2.509,320 Totali della scala B

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

67,340 / 10.000,000 Totali della scala B

67,340 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

81,820 / 10.000,000 Totali della scala B

81,820 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

726,280 / 10.000 Totali della scala B

726,280 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

33,790 / 2.509,320 Totali della scala B

33,790 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 446,76
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 109,75
TOTALE DA PAGARE =	€ 556,51

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella

SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 33 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.95**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35 mq	1	35 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			35 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	35 mq	700,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
Valore totale di stima:					€ 24.500,00
Valore posto in vendita					€ 24.500,00

Il valore del LOTTO 33 posto in vendita è pari a € 24.500,00 (VENTIQUATTROMILACINQUECENTOEURO/00)

**LOTTO 34 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 96
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.95;

a nord est: bnc sub.2;

a sud est: rampa carraia sub.4;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.3.

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 34 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.96**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33 mq	1	33 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			33 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	33 mq	700,00 €/mq	€ 23.100,00	100,00%	€ 23.100,00
Valore totale di stima:					€ 23.100,00
Valore posto in vendita					€ 23.100,00

Il valore del LOTTO 34 posto in vendita è pari a € 23.100,00 (VENTITREMILACENTOEURO/00)



**LOTTO 35 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 106
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 1° sotterraneo (primo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.262, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.3;

a nord est: corsia di manovra condominiale sub.3;

a sud est: rampa carraia sub.1;

a sud ovest: altra autorimessa sub.105.



**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.260; in loco si rileva altezza interna di cm.262 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
35	83	384	106	C/6	3	17 mq.	19 mq.	€ 51,80



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

21,900 / 2.509,320 Totali della scala B

21,900 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

21,900 / 2.509,320 Totali della scala B

21,900 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

43,640 / 10.000,000 Totali della scala B

43,640 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

53,020 / 10.000,000 Totali della scala B

53,020 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

470,660 / 10.000 Totali della scala B

470,660 / 40.000 Totali del Palazzo



**Generali ABCD**

21,900 / 2.509,320 Totali della scala B

21,900 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 289,56
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 71,14
TOTALE DA PAGARE = _____ € 360,70

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 35 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.106**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19 mq	1	19 mq	--	S1
Superficie convenzionale complessiva:			19 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	19 mq	1000,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
Valore totale di stima:					€ 19.000,00
Valore posto in vendita					€ 19.000,00

Il valore del LOTTO 35 posto in vendita è pari a € 19.000,00 (DICIANNOVEMILAEURO/00)



LOTTO 36 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 116 Palazzina B

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.275, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: cantine sub.149-21-23 ed altra autorimessa sub.117;

a sud est: rampa carraia sub.1;

a sud ovest: altra autorimessa sub.115.



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,75; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

32,550 / 2.509,320 Totali della scala B

32,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

32,550 / 2.509,320 Totali della scala B

32,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

64,860 / 10.000,000 Totali della scala B

64,860 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

78,800 / 10.000,000 Totali della scala B

78,800 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

684,680 / 10.000 Totali della scala B

684,680 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

32,550 / 2.509,320 Totali della scala B

32,550 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 426,46
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 105,02
TOTALE DA PAGARE =	€ 531,48

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 36 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.116**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38 mq	1	38 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			38 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	38 mq	600,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
Valore totale di stima:					€ 22.800,00
Valore posto in vendita					€ 22.800,00

**Il valore del LOTTO 36 posto in vendita è pari a € 22.800,00
(VENTIDUEMILAOTTOCENTOEURO/00)**



LOTTO 37 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 118 Palazzina B

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corridoio condominiale sub.6;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.119;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
37	83	384	118	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

31,290 / 2.509,320 Totali della scala B

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

31,290 / 2.509,320 Totali della scala B

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

62,340 / 10.000,000 Totali della scala B

62,340 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

75,740 / 10.000,000 Totali della scala B

75,740 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

672,380 / 10.000 Totali della scala B

672,380 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

31,290 / 2.509,320 Totali della scala B

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 413,63
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 101,61
TOTALE DA PAGARE = _____ € 515,24

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 37 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.118**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36 mq	1	36 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			36 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	36 mq	600,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
Valore totale di stima:					€ 21.600,00
Valore posto in vendita					€ 21.600,00

Il valore del LOTTO 37 posto in vendita è pari a € 21.600,00 (VENTUNOMILASEICENTOEURO/00)

**LOTTO 38 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 119
Palazzina B****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.118;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.120;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
38	83	384	119	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

30,410 / 2.509,320 Totali della scala B

30,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

30,410 / 2.509,320 Totali della scala B

30,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

60,600 / 10.000,000 Totali della scala B

60,600 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

73,630 / 10.000,000 Totali della scala B

73,630 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

653,650 / 10.000 Totali della scala B

653,650 / 40.000 Totali del Palazzo

**Generali ABCD**

31,290 / 2.509,320 Totali della scala B

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 402,08
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 98,76
TOTALE DA PAGARE = _____ € 500,84

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 38 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.119**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35 mq	1	35 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			35 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	35 mq	600,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore totale di stima:					€ 21.000,00
Valore posto in vendita					€ 21.000,00

Il valore del LOTTO 38 posto in vendita è pari a € 21.000,00 (VENTUNOMILAEURO/00)



LOTTO 39 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 121 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270 nel punto minimo e pari a cm 430 nel punto massimo, il pavimento è costituito da battuto in cemento lisciato a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricato in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico basico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

Non è presente il muro divisorio con l'adiacente autorimessa sub.122; di fatto le due autorimesse costituiscono un unico locale e sarà a carico dell'acquirente realizzare il muro divisorio. La spesa, sommariamente quantificabile in € 2.000,00, sarà a carico degli acquirenti delle due autorimesse (sub.121-122) da dividersi in parti uguali.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.120;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.122;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
39	83	384	121	C/6	3	20 mq.	22 mq.	€ 60,94

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,72 nel punto minimo e pari a mt 4,30 nel punto massimo; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

22,320 / 2.596,990 Totali della scala C

22,320 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

22,320 / 2.596,990 Totali della scala C

22,320 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

42,980 / 10.000,000 Totali della scala C

42,980 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

51,840 / 10.000,000 Totali della scala C

51,840 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

403,080 / 10.000 Totali della scala C

403,080 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

22,320 / 2.596,990 Totali della scala C

22,320 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 266,09
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 67,35
TOTALE DA PAGARE = _____ € 333,44

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

L'acquirente dovrà inoltre realizzare il muro di divisione con l'adiacente autorimessa sub.122. La spesa complessiva di € 2.000,00 sarà da dividere in parti uguali tra le due autorimesse pertanto la quota di competenza sarà pari ad € 1.000,00 che sarà detratta dal valore di stima del lotto posto in vendita

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 39 – Palazzina C
Fig. 83 mapp. 384 sub.121**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22 mq	1	22 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			22 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	22 mq	600,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore totale di stima al netto dei lavori da eseguire:					€ 13.200,00
A DETRARRE SPESE PER ULTIMAZIONE LAVORI					€ 1.000,00
Valore posto in vendita					€ 12.200,00

Il valore del LOTTO 39 posto in vendita è pari a € 12.200,00 (DODICIMILADUECENTOEURO/00)

LOTTO 40 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 122 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270 nel punto minimo e pari a cm 430 nel punto massimo, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

Non è presente il muro divisorio con l'adiacente autorimessa sub.121; di fatto le due autorimesse costituiscono un unico locale e sarà a carico dell'acquirente realizzare il muro divisorio. La spesa, sommariamente quantificabile in € 2.000,00, sarà a carico degli acquirenti delle due autorimesse (sub.121-122) da dividersi in parti uguali.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.121;

a nord est: benc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.123;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:



Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
40	83	384	122	C/6	3	20 mq.	22 mq.	€ 60,94

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,72 nel punto minimo e pari a mt 4,30 nel punto massimo; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

22,320 / 2.596,990 Totali della scala C

22,320 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

22,320 / 2.596,990 Totali della scala C

22,320 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

42,980 / 10.000,000 Totali della scala C

42,980 / 40.000,000 Totali del Palazzo

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 40 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.122**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22 mq	1	22 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			22 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	22 mq	600,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore totale di stima al netto dei lavori da eseguire:					€ 13.200,00
A DETRARRE SPESE PER ULTIMAZIONE LAVORI					€ 1.000,00
Valore posto in vendita					€ 12.200,00

Il valore del LOTTO 40 posto in vendita è pari a € 12.200,00 (DODICIMILADUECENTOEURO/00)



LOTTO 41 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 124 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.123;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: altra autorimessa sub.125;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
E VERIFICA CONFORMITA'**

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
41	83	384	124	C/6	2	33 mq.	35 mq.	€ 85,22



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

30,410 / 2.596,990 Totali della scala C

30,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

30,410 / 2.596,990 Totali della scala C

30,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

58,560 / 10.000,000 Totali della scala C

58,560 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

70,630 / 10.000,000 Totali della scala C

70,630 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

549,140 / 10.000 Totali della scala C

549,140 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

30,410 / 2.596,990 Totali della scala C

30,410 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 362,52

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 91,77

TOTALE DA PAGARE = _____ € 454,29

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 41 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.124**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35 mq	1	35 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			35 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	35 mq	600,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore totale di stima:					€ 21.000,00
Valore posto in vendita					€ 21.000,00

Il valore del LOTTO 41 posto in vendita è pari a € 21.000,00 VENTUNOMILA EURO/00)



LOTTO 42 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 125 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.270, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: altra autorimessa sub.124;

a nord est: bcnc sub.2;

a sud est: corridoio condominiale sub.7;

a sud ovest: corsia di manovra condominiale sub.1.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
42	83	384	125	C/6	2	34 mq.	36 mq.	€ 87,80

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

31,290 / 2.596,990 Totali della scala C

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

31,290 / 2.596,990 Totali della scala C

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

60,240 / 10.000,000 Totali della scala C

60,240 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

72,650 / 10.000,000 Totali della scala C

72,650 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

564,870 / 10.000 Totali della scala C

564,870 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

31,290 / 2.596,990 Totali della scala C

31,290 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 372,89
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 94,42
TOTALE DA PAGARE = _____ € 467,31

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 42 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.125**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36 mq	1	36 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			36 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	36 mq	600,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
Valore totale di stima:					€ 21.600,00
Valore posto in vendita					€ 21.600,00

Il valore del LOTTO 42 posto in vendita è pari a € 21.600,00 (VENTUNOMILASEICENTOEURO/00)

LOTTO 43 – AUTORIMESSA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 130 Palazzina D

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA D.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.1 automobile.

L'altezza interna è pari a cm.278, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.1;

a nord est: altra autorimessa sub.129;

a sud est: bene sub.2;

a sud ovest: altra autorimessa sub.131.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.278 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
43	83	384	130	C/6	3	17 mq.	18 mq.	€ 51,80

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,78; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

18,510 / 2.487,160 Totali della scala D

18,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

18,510 / 2.487,160 Totali della scala D

18,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

37,210 / 10.000,000 Totali della scala D

37,210 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

45,310 / 10.000,000 Totali della scala D

45,310 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

418,710 / 10.000 Totali della scala D

418,710 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

18,510 / 2.487,160 Totali della scala D

18,510 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = _____ € 262,29
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = _____ € 60,39
TOTALE DA PAGARE = _____ € 322,68

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 43 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub.130**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18 mq	1	18 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			18 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	18 mq	900,00 €/mq	€ 22.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore totale di stima:					€ 16.200,00
Valore posto in vendita					€ 16.200,00

Il valore del LOTTO 43 posto in vendita è pari a € 16.200,00 (SEDICIMILADUECENTOEURO/00)



**LOTTO 44 – AUTORIMESSA
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 131
Palazzina D****DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di autorimessa al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA D.

L'accesso avviene dall'area di manovra coperta comune.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata; è costituita da un unico locale idoneo al posteggio di n.2 automobili.

L'altezza interna è pari a cm.275, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE :**

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Da Via D. Bramante si accede alla rampa carraia condominiale e poi attraverso alla corsia di manovra coperta condominiale si accede all'autorimessa in oggetto.

CONFINI:

a nord ovest: corsia di manovra condominiale sub.1;

a nord est: bcnc sub.2 ed altra autorimessa sub.130;

a sud est: bcnc sub.2;

a sud ovest: altra autorimessa sub.132 e cantine sub.38-161-162.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.275 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
44	83	384	131	C/6	2	35 mq.	37 mq.	€ 90,38

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,75; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

32,230 / 2.487,160 Totali della scala D

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

32,230 / 2.487,160 Totali della scala D

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

64,790 / 10.000,000 Totali della scala D

64,790 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

78,890 / 10.000,000 Totali della scala D

78,890 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

729,070 / 10.000 Totali della scala D

729,070 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

32,230 / 2.487,160 Totali della scala D

32,230 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 456,69
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 105,13
TOTALE DA PAGARE =	€ 561,82

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 44 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub.131**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37 mq	1	37 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			37 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Autorimessa	37 mq	600,00 €/mq	€ 22.200,00	100,00%	€ 22.200,00
Valore totale di stima:					€ 22.200,00
Valore posto in vendita					€ 22.200,00

**Il valore del LOTTO 44 posto in vendita è pari a € 22.200,00
(VENTIDUEMILADUECENTOEURO/00)**

LOTTO 45 – CANTINA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 148 Palazzina C

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di cantina al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA C.

L'accesso avviene dal corridoio condominiale comune.

L'altezza interna è pari a cm.280, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

Non sono presenti intonaci; è presente impianto elettrico básico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano, oppure in alternativa attraverso rampa carraia ed area di manovra.

CONFINI:

a nord ovest: corridoio condominiale sub.7 e altra cantina sub.36;

a nord est: corridoio condominiale sub.7;

a sud est: corridoio condominiale sub.7;

a sud ovest: altra cantina sub.157.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
45	83	384	148	C/2	2	5 mq.	6 mq.	€ 6,71



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,80; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

3,100 / 2.596,990 Totali della scala C

3,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

3,100 / 2.596,990 Totali della scala C

3,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

5,970 / 10.000,000 Totali della scala C

5,970 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

7,200 / 10.000,000 Totali della scala C

7,200 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

5,590 / 10.000 Totali della scala C

5,590 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

3,100 / 2.596,990 Totali della scala C

3,100 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 24,14
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 7,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 31,14

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 45 – Palazzina C
Fg. 83 mapp. 384 sub.148**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6 mq	1	6 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			6 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Cantina	6 mq	400,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore totale di stima:					€ 2.400,00
Valore posto in vendita					€ 2.400,00

Il valore del LOTTO 45 posto in vendita è pari a € 2.400,00 (DUEMILAQUATTROCENTOEURO/00)

LOTTO 46 – CANTINA CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 149 Palazzina B

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di cantina al piano al piano 2° sotterraneo (secondo entro terra), a parte della PALAZZINA B.

L'accesso avviene dal corridoio condominiale comune.

L'altezza interna è pari a cm.280, il pavimento è costituito da battuto in cemento liscio a macchina, i muri sono realizzati in blocchetti in cemento lasciati a vista, il solaio è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato del tipo Predalles.

E' presente impianto elettrico basico con illuminazione al neon, realizzato esternamente a vista (non sotto traccia).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Via Donato Bramante snc.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano, oppure in alternativa attraverso rampa carraia ed area di manovra.

CONFINI:

a nord ovest: bcnc sub.2;

a nord est: altra cantina sub.16;

a sud est: corridoio condominiale sub.6 ed altra cantina sub.21;

a sud ovest: autorimessa sub.116.



PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280 leggermente più alta, ma rientranti nelle tolleranze esecutive, pertanto non tali da configurarsi come difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
46	83	384	149	C/2	2	6 mq.	7 mq.	€ 8,06



Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,80; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, all'unità immobiliare sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

3,730 / 2.509,320 Totali della scala B

3,730 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

3,730 / 2.509,320 Totali della scala B

3,730 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

7,430 / 10.000,000 Totali della scala B

7,430 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

9,030 / 10.000,000 Totali della scala B

9,030 / 40.000,000 Totali del Palazzo



Generali 1° 2° interrati (P2)

8,020 / 10.000 Totali della scala B

8,020 / 40.000 Totali del Palazzo

Generali ABCD

3,730 / 2.509,320 Totali della scala B

3,730 / 10.000,000 Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 30,54
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 8,76
TOTALE DA PAGARE =	€ 39,30

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restituzioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 46 – Palazzina B
Fg. 83 mapp. 384 sub.149**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7 mq	1	7 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			7 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Cantina	7 mq	400,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Valore totale di stima:					€ 2.800,00
Valore posto in vendita					€ 2.800,00

Il valore del LOTTO 46 posto in vendita è pari a € 2.800,00 (DUEMILAOTTOCENTOEURO/00)



LOTTO 47 – ALLOGGIO con cantina CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 43 Palazzina D

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano primo (secondo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA D.

Attualmente l'alloggio risulta ancora da ultimare per alcune finiture interne.

Internamente è composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 2,70.

Nella camera da letto è presente palchetto in legno, mentre nella zona cucina-soggiorno, bagno e disimpegno il pavimento è ancora assente, è presente solo sottofondo in cemento e sabbia idoneo alla posa di piastrelle o palchetto.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera.

Sono assenti le porte interne, ancora da posare.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario, ma non sono presenti gli apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori alimentati da caldaietta a gas metano.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Corso Alcide De Gasperi n.14/B.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:

a Nord-Ovest: area esterna esclusiva sub.163;

a Sud-Est: vuoto su area esterna esclusiva sub.161;

a Nord-Est: altro alloggio sub.42;

a Sud-Ovest: vuoto su area esterna esclusiva sub.162.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: corridoio condominiale sub.158;

a Sud-Est: bcnc sub.2;

a Nord-Est: altra cantina ub.42;

a Sud-Ovest: altra cantina sub.44.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
47	83	384	43	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta libero nella disponibilità dell'esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE il tecnico scrivente ha accertato che l'immobile non è al momento provvisto di certificazione energetica.

Ritiene vantaggioso procedere alla sua redazione e trasmissione sono al momento del decreto di trasferimento, rimanendo a tal merito a disposizione.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

131,830 / 2.487,160 Totali della scala D

131,830 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

131,830 / 2.487,160 Totali della scala D

131,830 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

476,820 / 10.000,000 Totali della scala D

476,820 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

534,510 / 10.000,000 Totali della scala D

534,510 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

7,060 / 10.000 Totali della scala D

7,060 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

131,830 / 2.487,160 Totali della scala D

131,830 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

-----/----- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all' all'unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 1.564,08

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 397,32

TOTALE DA PAGARE = € 1.961,40

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

L'acquirente dovrà inoltre ultimare i lavori incompiuti.

L'importo approssimativo di tali opere può essere sommariamente quantificato in € 7.000,00, e verranno detratti dal valore di stima del lotto posto in vendita

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restizioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 47 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub. 43**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	59 mq	1	59 mq	--	P1
Balconi	18 mq	0,5	9 mq	--	P1
Superficie convenzionale complessiva:			68 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6 mq	1	6 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			6 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	68 mq	2300,00 €/mq	€ 156.400,00	100,00%	€ 156.400,00
Cantina	6 mq	400,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore totale di stima:					€ 158.800,00
A DETRARRE SPESE PER ULTIMAZIONE LAVORI					€ 7.000,00
Valore totale di stima al netto dei lavori di ultimazione:					€ 151.800,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 152.000,00

Il valore del LOTTO 47 posto in vendita è pari ad € 152.000,00 (CENTOCINQUANTADUEMILAEURO/00)



**LOTTO 48 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 152
Palazzina D**

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA D.

Attualmente l'alloggio risulta ancora da ultimare per alcune finiture interne Internamente è composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera,bagno e terrazzo. L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 2,80.

Nella camera da letto è presente palchetto in legno, mentre nella zona cucina-soggiorno, bagno e disimpegno il pavimento è ancora assente; è presente solo sottofondo in cemento e sabbia idoneo alla posa di piastrelle o palchetto.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera.

Sono assenti le porte interne, ancora da posare ed i sanitari.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori alimentati da caldaietta a gas metano.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,73.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE :

Comune di Cuneo, Corso Alcide De Gasperi n.14/B.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della

cantina.

CONFINI:

PER L'ALLOGGIO:

a Nord-Ovest: altro alloggio sub.152 e vano scala condominiale sub.158;

a Sud-Est: vuoto su area esterna esclusiva sub.161;

a Nord-Est: altro alloggio sub.46;

a Sud-Ovest: vuoto su area esterna esclusiva sub.162.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: corridoio condominiale sub.158 e altra cantina sub.49;

a Sud-Est: corridoio condominiale sub.158;

a Nord-Est: altra cantina sub.160;

a Sud-Ovest: corridoio condominiale sub.158.

PROVENIENZA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

Si segnala che l'altezza interna autorizzata della cantina è cm.270; in loco si rileva altezza interna di cm.280, più alta ma rientrante nelle tolleranze esecutive, pertanto non tale da configurarsi come difformità.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
48	83	384	152	A/2	4	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale. Si segnala che catastalmente è indicata un'altezza di mt 2,70 mentre in loco è stata misurata pari a mt 2,80; questa differenza non è tale da pregiudicare il trasferimento del bene.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta libero nella disponibilità dell'esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE il tecnico scrivente ha accertato che l'immobile non è al momento provvisto di certificazione energetica.

Ritiene vantaggioso procedere alla sua redazione e trasmissione sono al momento del decreto di trasferimento, rimanendo a tal merito a disposizione.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

146,010 / 2.487,160 Totali della scala D

146,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

146,010 / 2.487,160 Totali della scala D

146,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

717,110 / 10.000,000 Totali della scala D

717,110 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

781,010 / 10.000,000 Totali della scala D

781,010 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

10,010 / 10.000 Totali della scala D

10,010 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala D



---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

146,010 / 2.487,160 Totali della scala D

146,010 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all' unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 =	€ 2.118,42
- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 =	€ 534,38
+ SONO GIA' STATI VERSATI =	€ 1.000,00
TOTALE DA PAGARE =	€ 1.652,80

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.



Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

L'acquirente dovrà inoltre ultimare i lavori incompiuti.

L'importo approssimativo di tali opere può essere sommariamente quantificato in € 7.000,00, e verranno detratti dal valore di stima del lotto posto in vendita

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restizioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 48 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub. 152**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	58 mq	1	58 mq	--	P2
Balconi	18 mq	0,5	9 mq	--	P2
Superficie convenzionale complessiva:			67 mq		

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6 mq	1	6 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			6 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	67 mq	2500,00 €/mq	€ 167.500,00	100,00%	€ 167.500,00
Cantina	6 mq	400,00€/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore totale di stima:					€ 169.900,00
A DETRARRE SPESE PER ULTIMAZIONE LAVORI					€ 7.000,00
Valore totale di stima al netto dei lavori di ultimazione:					€ 162.900,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 163.000,00

**Il valore del LOTTO 48 posto in vendita è pari ad € 163.000,00
(CENTOSESATREMILAEURO/00)**

**LOTTO 49 – ALLOGGIO con cantina
CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 161
Palazzina D****DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di alloggio al piano terreno (primo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA D.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, porticato esterno e giardino di pertinenza esclusiva.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 3,00.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario con box doccia, ma non sono presenti gli apparecchi sanitari

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori alimentati da caldaietta a gas metano.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE**UBICAZIONE:**

Comune di Cuneo, Corso Alcide De Gasperi n.14/B.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:**PER L'ALLOGGIO:**

a Nord-Ovest: altro alloggio sub.162 e vano scala condominiale sub.158;

a Sud-Est: Corso Alcide De Gasperi;

a Nord-Est: altro alloggio sub.38;

a Sud-Ovest: area esclusiva esterna sub.162.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: altra cantina sub.38;

a Sud-Est: altra cantina sub.162;

a Nord-Est: autorimessa sub.131;

a Sud-Ovest: altra cantina sub.162 e corridoio condominiale sub.158.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONFORMITA'

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale gli immobili risultano censiti come segue:

ALLOGGIO con CANTINA

Comune di CUNEO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
49	83	384	161	A/2	4	3,5 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	€ 424,79

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/1
---	---------------	---------------	-------------------

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria catastale.

Confrontando tale planimetria con lo stato di fatto, si riscontra conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta libero nella disponibilità dell'esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE il tecnico scrivente ha accertato che l'immobile non è al momento provvisto di certificazione energetica.

Ritiene vantaggioso procedere alla sua redazione e trasmissione sono al momento del decreto di trasferimento, rimanendo a tal merito a disposizione.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

117,710 / 2.487,160 Totali della scala D

117,710 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

117,710 / 2.487,160 Totali della scala D

117,710 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

236,630 / 10.000,000 Totali della scala D

236,630 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

6,500 / 10.000,000 Totali della scala D

6,500 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

6,010 / 10.000 Totali della scala D

6,010 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

117,710 / 2.487,160 Totali della scala D

117,710 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all' unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 645,72

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 185,41

TOTALE DA PAGARE = € 831,13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restizioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 49 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub. 161**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	58 mq	1	58 mq	--	PT
Porticati	8 mq	0,5	4 mq	--	PT
Area esclusiva*	58 mq	--	--	--	PT
Superficie convenzionale complessiva:			62 mq		

***N.B. L'area esclusiva non viene conteggiata nella superficie convenzionale in quanto il suo valore si considera assorbito nel valore attribuito all'alloggio.**

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5 mq	1	5 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			5 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	62 mq	2500,00 €/mq	€ 155.000,00	100,00%	€ 155.000,00
Cantina	5 mq	400,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore totale di stima:					€ 157.000,00
Valore posto in vendita					€ 157.000,00

Il valore del LOTTO 49 posto in vendita è pari ad € 157.000,00 (CENTOCINQUANTASETTEMILAEURO/00)

LOTTO 50 – ALLOGGIO con cantina CUNEO - Fg. 83 mapp. 384 sub. 162 Palazzina D

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di alloggio al piano terreno (primo fuori terra) con cantina pertinenziale al piano 2° sotterraneo, a parte della PALAZZINA D.

L'alloggio è internamente composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, porticato esterno e giardino di pertinenza esclusiva.

L'altezza interna dell'unità residenziale è pari a mt. 3,00.

Nella zona cucina soggiorno e nella camera dal letto è presente palchetto in legno, mentre nel corridoio e bagno il pavimento è in piastrelle in ceramica.

L'alloggio è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e porte interne tamburate.

E' presente impianto elettrico completo.

E' presente impianto idrico-sanitario con box doccia, ma non sono presenti gli apparecchi sanitari.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori alimentati da caldaietta a gas metano.

Si segnala che una porzione di area esterna (porzione a nord-ovest verso alloggio sub.163) di proprietà esclusiva in quanto chiaramente individuata catastalmente nella planimetria dell'alloggio, nello stato di fatto è divisa con muretto e recinzione e resa inaccessibile in quanto senza accesso. Per una migliore identificazione viene individuata con colorazione grigia nelle piante allegate alla presente perizia.

E' anche presente cantina di pertinenza al piano 2° sotterraneo.

La cantina al piano secondo sotterraneo ha accesso diretto dal corridoio comune, ha pavimento in cemento grezzo ed un'altezza di mt. 2,80.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE:

Comune di Cuneo, Corso Alcide De Gasperi n.14/B.

ACCESSO:

Accesso plurimo dalla strada pubblica alla zona esterna comune del condominio, poi attraverso vano scala condominiale o ascensore sino al piano dell'alloggio o al piano della cantina.

CONFINI:**PER L'ALLOGGIO:**

a Nord-Ovest: area esclusiva esterna sub.163;

a Sud-Est: altro alloggio sub.161 e Corso Alcide De Gasperi;

a Nord-Est: altri alloggi sub.41-161 e vano scala condominiale sub.158;

a Sud-Ovest: mappale 297.

PER LA CANTINA:

a Nord-Ovest: corridoio condominiale sub.158 e altra cantina sub.161;

a Sud-Est: bcnc sub.2;

a Nord-Est: autorimessa sub.131;

a Sud-Ovest: altra cantina sub.41.

**PROVENIENZA VENTENNALE E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In merito alle provenienze ventennali ed alle formalità pregiudizievoli si rimanda agli specifici paragrafi nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono elencati per l'intero compendio immobiliare.

**TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI E
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

In merito ai titoli autorizzativi ed alla verifica della conformità urbanistica edilizia si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA in cui sono anche elencati tutti i titoli edilizi rilasciati per il compendio immobiliare.

Confrontando gli elaborati progettuali autorizzati con lo stato di fatto, si riscontra conformità edilizia urbanistica.

CARATURE MILLESIMALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, alle unità immobiliari sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Spese Generali (P1)

115,080 / 2.487,160 Totali della scala D

115.080 / 10.000.000 Totali del Palazzo

Generali conduttori (P1)

115,080 / 2.487,160 Totali della scala D

115,080 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Scale

231,350 / 10.000,000 Totali della scala D

231,350 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Ascensore

9.130 / 10.000.000 Totali della scala D

9,130 / 40.000,000 Totali del Palazzo

Generali 1° 2° interrati (P2)

8.440 / 10.000 Totali della scala D

8,440 / 40.000 Totali del Palazzo

Acqua

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Generali ABCD

115,080 / 2.487,160 Totali della scala D

115,080 / 10.000,000 Totali del Palazzo

Riscaldamento millesimi

-----/----- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Riscaldamento ripartitori

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

Acqua calda millesimi

---- / ---- Totali della scala D

---- / ---- Totali del Palazzo

SPESE CONDOMINIALI

Secondo indicazioni fornite dall'amministratore, in capo all' unità immobiliare in oggetto risultano al momento le seguenti spese condominiali ancora da versare:

- SALDO GESTIONE 2024-2025 = € 635,53

- ACCONTO PREVENTIVO GESTIONE 2025-2026 = € 182,13

TOTALE DA PAGARE = € 817,66**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Saranno a carico dell'acquirente le spese per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali arretrate ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c.

A CARICO DELLA PROCEDURA

Saranno a carico della procedura le cancellazioni e/o restizioni delle formalità pregiudizievoli presenti, come precedentemente elencate nel relativo paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
DEL LOTTO 50 – Palazzina D
Fg. 83 mapp. 384 sub. 162**

In merito ai criteri di stima e valutazione si rimanda allo specifico paragrafo nella SEZIONE GENERALE DELLA PERIZIA, di cui si raccomanda un'attenta lettura.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	56 mq	1	56 mq	--	PT
Porticati	8 mq	0,5	4 mq	--	PT
Area esclusiva*	127 + 47 mq	--	--	--	PT
Superficie convenzionale complessiva:			60 mq		

***N.B. L'area esclusiva non viene conteggiata nella superficie convenzionale in quanto il suo valore si considera assorbito nel valore attribuito all'alloggio.**

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7 mq	1	7 mq	--	S2
Superficie convenzionale complessiva:			7 mq		

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Alloggio	60 mq	2500,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
Cantina LOTTO 50	7 mq	400,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Valore totale di stima:					€ 152.800,00
Valore posto in vendita arrotondato a					€ 153.000,00

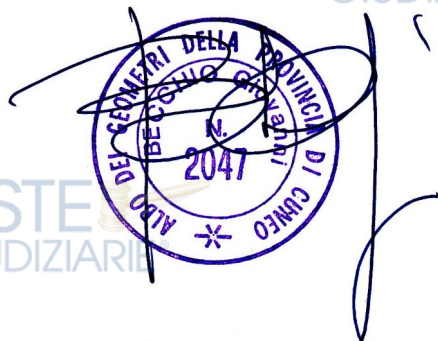
Il valore del LOTTO 50 posto in vendita è pari ad € 153.000,00 (CENTOCINQUANTATREMILAEURO/00)

SI RACCOMANDA L'ATTENTA LETTURA DEL PARAGRAFO RELATIVO AD OGNI SINGOLO LOTTO, IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA LE SPESE ED I COSTI DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

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.

Centallo, li 13 Aprile 2026.

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Comunicazione amministratore, tabelle millesimali e spese condominiali
- ✓ Piante immobili con superfici
- ✓ APE
- ✓ Contratti locazione
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓
- ✓ Allegati riassuntivi A per ogni lotto
- ✓ RIEPILOGO BANDO D'ASTA
- ✓ FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ PERIZIA VERSIONE PRIVACY