

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.644,56.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, con studio in Via Maestra Adolfo Sarti, 4 - 12030 - Torre San Giorgio (CN), email danielle@studiotecnicoarnolfo.it, PEC daniellegiorgio.arnolfo@geopec.it, Tel. 0172 96315, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3

ALLOGGIO USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DUEMILA FORMATO DA N.12 ALLOGGI, 12 AUTORIMESSE E 6 POSTI AUTO.

L'IMMOBILE E' SITO IN UNA VIA PERIFERICA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE. DISTA CIRCA 700 MT DAL CENTRO CITTADINO E DAI PRINCIPALI SERVIZI.

LA ZONA E' FORMATA PREVALEMENTEMENTE DA NUCLEI DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICATI NEGLI ULTIMI 20 ANNI CIRCA. E' PRESENTE UNA BUONA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ED AREE VERDI PUBBLICHE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

IL COMPENDIO CONFINA A NORD CON ALTRO COMPENDIO RESIDENZIALE INDIVIDUATO AL CATASTO FOGLIO 34 MAPPALE 386, AD EST DAL SEDIME FERROVIARIO DELLA LINEA CAVALLERMAGGIORE SAVIGLIANO, A SUD DALLA VIA MONTEGRAPPA E AD OVEST DA ALTRO FABBRICATO AL MAPPALE 420.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	3
Cantina	5,60 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				86,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI VISURA CATASTALE STORICA ALLEGATA - ALLEGATO N.5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

34	419	17	A3	2	5 VANI	92 mq	255,65 €	S1-3
----	-----	----	----	---	--------	-------	----------	------

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'alloggio fa parte di condominio nel quale i subalterni 3-4-5 del mappale 419 al foglio 34 sono parti comuni quale vano scala, cortile e giardino condominiale, oltre all'ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : cemento armato
 Esposizione: sud-ovest-nord-est
 Altezza interna utile: 2,70 mt
 Str. verticali: cemento armato
 Solai: latero-cemento
 Copertura: a falde in cemento
 Manto di copertura: tegole
 Pareti esterne ed interne: muratura con isolamento (si presume 4 cm circa)
 Pavimentazione interna: ceramica
 Infissi esterni ed interni: a battente in legno
 Volte: intonacate
 Scale: comuni in marmo
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: civile sottotraccia 220 volt
 Terreno esclusivo: NO
 Posto auto: NO
 Soffitta, cantina o simili: cantina
 Dotazioni condominiali: cortile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAGLI ESECUTATI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2002 al 22/09/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROCCA GIANANGELO	31/07/2002	99308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO	06/08/2002	4439	5744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMIANTO PAOLO	22/09/2017	25590	14482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO	29/09/2017	5023	6576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 04/10/2024

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 5490

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'EDIFICIO SI TROVA IN AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE DENOMITATA "R4" ED E' REGOLATA DALL'ART.14 DELLE N.T.A. DEL PRGC VIGENTE. SI ALLEGA ESTRATTO DELLE NORME.

Articolo 14 :

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RECENTE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

Il P.R.G.C. classifica di recente insediamento residenziale tutte le aree destinate prevalentemente alla residenza, di edificazione relativamente recente, che non presentano particolari caratteristiche nonché dal punto di vista storico-artistico nonché dal punto di vista ambientale, ovvero le aree inedificate adiacenti alle stesse.

Si suddividono in tre categorie:

I - aree di recente impianto (R4)

II - aree di completamento fondiario (R5)

III - aree di completamento urbano (R6)

I) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI RECENTE IMPIANTO (R4)

Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la formazione di S.U.E., e fatte salve specifiche indicazioni cartografiche, in tali aree l'edificazione è ammessa con intervento diretto.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 del precedente articolo 11.

I parametri edificatori da rispettare sono:

- Densità fondiaria massima per gli interventi di cui ai numeri 6, 10, 11, 12:

mc/mq. 1,25 per le aree comprese nel Concentrico

mc/mq. 0,75 per le aree comprese nelle Frazioni Madonna del Pilone e Foresto.

- Altezza massima per gli interventi, di cui ai numeri 6, 10, 11, 12:

m. 10,50 e 3 piani f.t.

- Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 2).

- Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5, salvo vincolo con i confinanti che consenta di ridurre e/o annullare dette distanze pur rispettando complessivamente i limiti fissati.

- Allineamenti: in atto ovvero quelli indicati nella cartografia di P.R.G.C. o in assenza non meno di m. 5.

- Parcheggi privati (coperti e scoperti):

minimo 1 mq. Ogni 10 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.

- Verde privato: minimo 1 mq. Ogni 30 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata.

Il mutamento di destinazione d'uso (cat. 7) a favore della residenza è consentito per i sottotetti di edifici esistenti nel rispetto della L.R. 21/98.

— Nell'area R4.1 del Capoluogo è ammessa la realizzazione di una volumetria massima non superiore a mc 3.450, secondo gli interventi assentiti nelle aree R4, mediante permesso di costruire convenzionato all'interno del quale regolamentare: le aree di cessione / asservimento ovvero la possibilità di monetizzazione degli standard pubblici; in sede di attuazione è obbligatorio il convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di una fascia di terreno da destinarsi a percorso pedonale in orario diurno, da definirsi in sede di progetto di profondità lungo l'argine della bealera del Priocco (compatibilmente con eventuali vincoli di carattere architettonico / paesaggistico su edifici e/o aree); i distacchi da aree pubbliche e viabilità; e quant'altro si renda necessario per la trasformazione dell'area. Relativamente ai parametri edilizi si richiamano quelli generici fissati per le zone R4 ad eccezione dell'indice di densità fondiaria massima, dei richiami sugli allineamenti (che sono demandati rispettivamente alla presente norma e all'atto di convenzione) ed alle norme inerenti i caratteri / tipologie costruttive per le quali si rimanda al capoverso III, punto f) dell'art. 12 delle presenti N. di A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. PROT. 1098 DEL 09/02/2000 PER COSTRUZIONE DI NUOVA RECINZIONE CON PORTA CARRAIA E PEDONALE;

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.99/087 DEL 28/06/2000;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.99/088 DEL 12/10/2000 PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE AD USO ABITAZIONE CIVILE ALL'INTERNO DEL "PEC 2.000";

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. PROT.9583 DEL 14/12/2000 PER VARIAZIONE PLANIMETRICA DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO A QUELLA INDICATA NEL PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N.99/088 DEL 12/10/2000;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.00/129 DEL 06/02/2002 QUALE VARIANTE ALLA C.E. N.99/088 DEL 12/10/2000;

- D.I.A N.PROT.2157 DEL 27/03/2002 PER VARIAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO;

- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' PROT. 8018 IN DATA 21/10/2002. SI RITIENE CONCESSA L'ABITABILITA' PER "SILENZIO ASSENSO";

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IL FABBRICATO RISULTA CONFORME A QUANTO RILEVATO NEGLI ELABORATI PRESENTI IN COMUNE; TUTTAVIA SONO STATE RILEVATE PICCOLE DIFFORMITA' SULL'ESATTA DIMENSIONE DEI VANI DELLE 2 CAMERE DA LETTO (DIFFERENZE DI CIRCA 20 CM), PUR ESSENDO CORRETTA LA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA. TALE DIFFORMITA' PUO' ESSERE SANATA ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI UNA SCIA IN SANATAORIA CON IL PAGAMENTO DELL'OBLAZIONE (€ 1.032,00) OLTRE AD € 1.000,00 PER LA REDAZIONE DELLA PRATAICA EDILIZIA ED AD € 600,00 PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE OLTRE AD IMPOSTE, PER UN TOTALE CIRCA DI € 2.000.

NEL LOCALE RIPOSTIGLIO E' PRESENTE UNA PORZIONE CHE RISULTA FARE PARTE DEL VANO TECNICO ASCENSORE, COME INDICATO NELLA PLANIMETRIA DEL RILIEVO. LA SITUAZIONE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATA COME DA PROGETTO E LA PORZIONE OCCUPATA DOVRA' ESSERE CHIUSA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi risultano insolute spese condominiali per la cifra complessiva di € 5.295,00 come comunicato dall'amministratore condominiale.

Le spese annue di gestione dell'immobile sono pari ad € 1.300,00 circa.

Per quanto riguarda le spese straordinarie già deliberate vi è la sostituzione del portoncino di ingresso, in un prossimo futuro è volontà dei condomini di sostituire anche l'impianto citofonico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3 ALLOGGIO USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DUEMILA FORMATO DA N.12 ALLOGGI, 12 AUTORIMESSE E 6 POSTI AUTO. L'IMMOBILE E' SITO IN UNA VIA PERIFERICA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE. DISTA CIRCA 700 MT DAL CENTRO CITTADINO E DAI PRINCIPALI SERVIZI. LA ZONA E' FORMATA PREVALEMENTEMENTE DA NUCLEI DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICATI NEGLI ULTIMI 20 ANNI CIRCA. E' PRESENTE UNA BUONA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ED AREE VERDI PUBBLICHE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 419, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 95.040,00

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) per le abitazioni civili - anno 2024 - semestre 1, aventi valori da € 950,00/mq a € 1.400/mq. In tal caso, il sottoscritto CTU ha deciso di applicare un valore medio di € 1.100/mq visto lo stato dell'alloggio, in buono stato ma non di recentissima fattura.

Come parametro sono anche stati verificati i valori medi degli alloggi in vendita sul mercato immobiliare in Cavallermaggiore di unità simili a quella in oggetto, che ha confermato all'incirca i valori espressi dall'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3	86,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 95.040,00	100,00%	€ 95.040,00
Valore di stima:					€ 95.040,00

Valore di stima: € 95.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5295,44	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3100,00	€

Valore finale di stima: € 86.644,56

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.

Torre San Giorgio, li 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arnolfo Daniele Giorgio

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PROVVEDIMENTI EDILIZI (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELENCO DELLE SPESE INSOLUTE CONDOMINIALI (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - COPIA CERTIFICAZIONE IMPIANTI (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3 ALLOGGIO USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DUEMILA FORMATO DA N.12 ALLOGGI, 12 AUTORIMESSE E 6 POSTI AUTO. L'IMMOBILE E' SITO IN UNA VIA PERIFERICA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE. DISTA CIRCA 700 MT DAL CENTRO CITTADINO E DAI PRINCIPALI SERVIZI. LA ZONA E' FORMATA PREVALENTEMENTE DA NUCLEI DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICATI NEGLI ULTIMI 20 ANNI CIRCA. E' PRESENTE UNA BUONA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ED AREE VERDI PUBBLICHE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 419, Sub. 17, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'EDIFICIO SI TROVA IN AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE DENOMINATA "R4" ED E' REGOLATA DALL'ART.14 DELLE N.T.A. DEL PRGC VIGENTE. SI ALLEGA ESTRATTO DELLE NORME. Articolo 14 : CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI RECENTE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE Il P.R.G.C. classifica di recente insediamento residenziale tutte le aree destinate prevalentemente alla residenza, di edificazione relativamente recente, che non presentano particolari caratteristiche nonché dal punto di vista storico-artistico nonché dal punto di vista ambientale, ovvero le aree inedificate adiacenti alle stesse. Si suddividono in tre categorie: I - aree di recente impianto (R4) II - aree di completamento fondiario (R5) III - aree di completamento urbano (R6) I) EDIFICABILITA' NELLE AREE DI RECENTE IMPIANTO (R4) Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la formazione di S.U.E., e fatte salve specifiche indicazioni cartografiche, in tali aree l'edificazione è ammessa con intervento diretto. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai numeri 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 del precedente articolo 11. I parametri edificatori da rispettare sono: - Densità fondiaria massima per gli interventi di cui ai numeri 6, 10, 11,12: mc/mq. 1,25 per le aree comprese nel Concentrico mc/mq. 0,75 per le aree comprese nelle Frazioni Madonna del Pilone e Foresto. - Altezza massima per gli interventi, di cui ai numeri 6, 10, 11, 12: m. 10,50 e 3 piani f.t. - Confrontanza: D.M. 2.4.68, n° 1444 art. 9 punto 2). - Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5, salvo vincolo con i confinanti che consenta di ridurre e/o annullare dette distanze pur rispettando complessivamente i limiti fissati. - Allineamenti: in atto ovvero quelli indicati nella cartografia di P.R.G.C. o in assenza non meno di m. 5. - Parcheggi privati (coperti e scoperti): minimo 1 mq. Ogni 10 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata. - Verde privato: minimo 1 mq. Ogni 30 mc. Di volumetria complessiva comunque destinata. Il mutamento di destinazione d'uso (cat. 7) a favore della residenza è consentito per i sottotetti di edifici esistenti nel rispetto della L.R. 21/98. — Nell'area R4.1 del Capoluogo è ammessa la realizzazione di una volumetria massima non superiore a mc 3.450, secondo gli interventi assentiti nelle aree R4, mediante permesso di costruire convenzionato all'interno del quale regolamentare: le aree di cessione / asservimento ovvero la possibilità di monetizzazione degli standard pubblici; in sede di attuazione è obbligatorio il convenzionamento ad uso pubblico e realizzazione di una fascia di terreno da destinarsi a percorso pedonale in orario diurno, da definirsi in sede di progetto di profondità lungo l'argine della bealera del Priocco (compatibilmente con eventuali vincoli di carattere architettonico / paesaggistico su edifici e/o aree); i distacchi da aree pubbliche e viabilità; e quant'altro si renda necessario per la trasformazione dell'area. Relativamente ai parametri edilizi si richiamano quelli generici fissati per le zone R4 ad eccezione dell'indice di densità fondiaria massima, dei richiami sugli allineamenti (che sono demandati rispettivamente alla presente norma e all'atto di convenzione) ed alle norme inerenti i caratteri / tipologie costruttive per le quali si rimanda al capoverso III, punto f) dell'art. 12 delle presenti N. di A..

Prezzo base d'asta: € 86.644,56

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.644,56**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cavallermaggiore (CN) - VIA MONTEGRAPPA 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 419, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	86,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	ALLOGGIO USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DUEMILA FORMATO DA N.12 ALLOGGI, 12 AUTORIMESSE E 6 POSTI AUTO. L'IMMOBILE E' SITO IN UNA VIA PERIFERICA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE. DISTA CIRCA 700 MT DAL CENTRO CITTADINO E DAI PRINCIPALI SERVIZI. LA ZONA E' FORMATA PREVALENTEMENTE DA NUCLEI DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICATI NEGLI ULTIMI 20 ANNI CIRCA. E' PRESENTE UNA BUONA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ED AREE VERDI PUBBLICHE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAGLI ESECUTATI.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 04/10/2024

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 5490

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura