

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ezio FENOGLIO, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.



promossa da:

**XXXXXXXXXX** sito **XXXXXXXXXX** n. **XXXXXX** - c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
*in persona dell'amministratore pro tempore dott. XXXXXXXXX*, con studio in **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
*rappresentato, difeso e domiciliato presso:*  
avv.to **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** via **XXXXXXXXXX** scala sinistra, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
PEC: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro:

**XXXXXXXXXXXX**  
c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**  
nato il **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXX**  
RESIDENTE Via **XXXXXX** – **XXXXXX**



Intervenuti:

- **XXXXXXXXXXXX**
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Comparsa d'intervento della comproprietaria:

- **XXXXXXXXXX XXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXX**  
(Si evidenzia che **XXXXXXXXXX** è comproprietaria dei BENI 1 e 2 del LOTTO 1)



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Rodolfo MAGRI'**  
NOMINA 17/01/2024  
GIURAMENTO 17/01/2024  
UDIENZA 05/06/2024 alle ore 10,00



\* \* \*

## INCARICO

---

Con Ordinanza del 17/01/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Geom. FENOGLIO Ezio, con studio in Corso Marconi, 4 - 12089 - Villanova Mondovì (CN), e\_mail ezio.fenoglio@alice.it, PEC ezio.fenoglio@geopec.it, Tel. 0174 597204, Fax 0174 597204, che prestava giuramento di rito accettando l'incarico.

## PREMESSA

---

Premesso che :

1. in sede di nomina di CTU in data 17/01/2024 veniva fissata data per l'udienza 24/04/2024 alle h 10,00 poi prorogata e rinviata al 05/06/2024 ore 10:00 ;
2. in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E. lo scrivente CTU procedeva all'accesso ai pubblici uffici (Agenzia delle Entrate/Locazioni di Mondovì, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Cuneo, Pubblica Conservatoria RR.II. di Cuneo, Ufficio Tecnico e Ripartizione Urbanistica del Comune di Frabosa Sottana) presentando le necessarie istanze al fine di effettuare tutti gli opportuni accertamenti ed ottenere la necessaria documentazione;
3. esperiti i necessari accertamenti preventivi e le opportune indagini, il sottoscritto C.T.U. fissava in concerto con l'incaricato dell'IVG il sopralluogo degli immobili;
4. in data 01/03/2024 il sottoscritto effettuava il sopralluogo di tutti gli immobili con una collaboratrice dello studio, alla presenza dell'incaricato dell'IVG ed un incaricato custode delle chiavi, consentendo l'accesso agli stessi per il prelievo delle misure manuali ed i rilievi fotografici, dai quali sono emerse delle difformità catastali, resesi evidenti con la stesura delle misure rilevate rispetto alla situazione in atti;
5. in data 08/03/2024 il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo per il prelievo accurato delle misure necessarie all'ulteriore regolarizzazione catastale;
6. previa richiesta telematica, il sottoscritto, il 18 marzo, accedeva all'ufficio Tecnico per esame e richiesta copia della numerosa documentazione edilizia e nel contempo apprendeva dal tecnico comunale che doveva ricevere a giorni una pratica relativa alla sanatoria edilizia relativa ai beni oggetto della presente procedura Condominio SKI RESIDENCE 2, ed avrebbe provveduto ad inviarla al sottoscritto appena ricevuta;
7. il sottoscritto procedeva quindi alla stesura ed invio di n.ro 3 pratiche di VARIAZIONE CATASTALE, di cui n.ro 2 inizialmente venivano respinte con specifiche causali già comunicate al Giudice in fase di richiesta di proroga e successivamente procedeva al re-inoltro delle due pratiche con le opportune precisazioni richieste, che venivano approvate con prot. CN0077795 del 23/04/2024 e CN0077794 del 23/04/2024;
8. Considerando gli imprevisti, il sottoscritto chiedeva ed otteneva dal Giudice, proroga al proprio mandato;
9. a seguito della stesura e redazione della perizia comprensiva degli allegati, la depositava in Tribunale per via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito in legge n. 221/12 s.m.i, ne inviava una copia telematica all'indirizzo P.E.C. dell'avvocato rappresentante il creditore procedente ed una copia cartacea completa per il G.E. in Tribunale.

Si precisa che per i beni in oggetto non è stato effettuato l'accesso forzoso.

\* \* \*

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di tre distinti Stabili Condominiali ubicati a Frabosa Sottana (CN) nella località sciistica di Prato Nevoso, nello specifico:

- **Bene N° 1** – PROPRIETA' QUOTA  $\frac{1}{2}$  Alloggio interno **13** scala A, sito al quarto dello stabile Condominiale "SKI RESIDENCE 2" in via Galassia 149, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 13, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95;
- **Bene N° 2** – PROPRIETA' QUOTA  $\frac{1}{2}$  posto auto interno n. **41**, sito all'interno del piano interrato dello stabile Condominiale "SKI RESIDENCE 2" in via Galassia 149, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 146, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 11 mq, rendita € 42,61;
- **Bene N° 3** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 posto auto interno n. **48**, sito all'interno piano interrato dello stabile Condominiale "SKI RESIDENCE 2" in via Galassia 149, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 153, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48;
- **Bene N° 4** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 autorimessa interno n. **15**, sito al piano interrato S2 dello stabile Condominiale "I MIRTILLI" in Piazza Dodero, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 350 subalterno 144, Cat. C/6, Classe 04, consistenza 12 mq, rendita € 54,54.
- **Bene N° 5** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 autorimessa interno n. **34**, sito al piano terra T dello stabile Condominiale "GRAND SOLEIL" in via Malanotte n. 27, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 414 subalterno 73, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48.

**Considerata la tipologia, le caratteristiche generali dei luoghi e dei singoli beni, si procede alla formazione di n° 3 LOTTI, in base all'appartenenza dei diversi stabili condominiali e precisamente:**

### **LOTTO 1**

Immobili nel Condominio "SKI RESIDENCE", via Galassia n. 149, Località Prato Nevoso a Frabosa Sottana (CN):

- **Bene N° 1** – PROPRIETA' QUOTA  $\frac{1}{2}$  Alloggio interno **13** scala A, sito al quarto piano servito da ascensore, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 13, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95;
- **Bene N° 2** – PROPRIETA' QUOTA  $\frac{1}{2}$  posto auto interno n. **41**, sito all'interno del piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 146, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 11 mq, rendita € 42,61;
- **Bene N° 3** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 posto auto interno n. **48**, sito all'interno piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 153, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48.

## **LOTTO 2**

Immobile nel Condominio "I MIRTILLI" in Piazza Dodero, Località Prato Nevoso a Frabosa Sottana (CN):

- **Bene N° 4** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 autorimessa interno n. **15**, situata al piano interrato S2, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 350 subalterno 144, Cat. C/6, Classe 04, consistenza 12 mq, rendita € 54,54.

## **LOTTO 3**

Immobile nel Condominio "GRAND SOLEIL" via Malanotte n. 27, Località Prato Nevoso a Frabosa Sottana (CN):

- **Bene N° 5** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 Autorimessa n. **34**, sito al piano terra T, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 414 subalterno 73, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48.

**Per tutti i Lotti 1-2-3 è compreso il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dei rispettivi stabili condominiali di appartenenza**, tali ai sensi di legge, quali risultano dai rispettivi Regolamenti di Condominio e sul terreno sul quale insistono i fabbricati e quelli ad essi pertinenti.

## **LOTTO 1**

**Gli immobili in oggetto fanno parte del complesso condominiale denominato "SKI RESIDENCE 2", nel territorio di Frabosa Sottana (CN) in Località Prato Nevoso, via Galassia civico n.ro 149, censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Foglio n. 29 mappale 344**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N° 1** – Appartamento interno n. **13**, servito da ascensore e posizionato al piano 4° della scala A;
- **BENE N° 2** - Posto auto interno coperto n° **41**, posizionato al piano catastale S1 o piano strada;
- **BENE N° 3** - Posto auto interno coperto n° **48**, posizionato al piano catastale S1 o piano strada.

## **DESCRIZIONE GENERALE**

Lo stabile condominiale "SKI RESIDENCE 2" è ubicato nella Località montana turistica di Prato Nevoso, situata mediamente a circa 1.500 m s.l.m., appartenente al comprensorio sciistico Mondolè Ski e fa parte di uno stabile condominiale che si articola su quattro scale (A-B-C-D) e 9 piani fuori terra ed un piano autorimesse interrato con accesso carraio da fronte strada pubblica via Galassia.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito essenzialmente da appartamenti e relative pertinenze utilizzati come case vacanze soprattutto nel periodo invernale.

L'intero stabile risulta essere stato edificato negli anni 1971-1974 e dichiarato abitabile nell'anno 1977; realizzato con caratteristiche tipiche costruttive dell'epoca per forma e materiali, è costituito da struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi/pannelli prefabbricati, orizzontamenti e tetto in latero-cemento con

copertura tipo guaina catramata, intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno e dotato dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi quali luce, gas, acquedotto e fognatura, inoltre l'immobile risulta dotato di ascensori con fermata a tutti i piani.

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO 4° INTERNO 13 SCALA A**

L'appartamento è accessibile da corridoio comune e risulta costituito da un ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno ripostiglio e camera. Le altezze interne risultano variabili da m 2,75 a circa m 1,20 trattandosi di una porzione alloggio sottotetto, in particolare in alcuni locali non risulterebbero soddisfatti i requisiti minimi delle altezze, seppure di fatto già così autorizzate nei progetti/abitabilità e da sempre utilizzati (in relazione a questo si rimanda agli allegati ELABORATI GRAFICI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA). Il realizzato è comunque antecedente al D.M. del 05/07/1975.

Internamente la pavimentazione è in piastrelle tipo ceramica così come per i rivestimenti nel locale bagno e zona cottura, sono presenti porzioni di rivestimento in legno a parete, mentre i restanti muri e soffitti sono rifiniti con intonaco ruvido tinteggiato a bianco tipico delle località di montagna, i serramenti sono in legno con vetrocamera e scurettili esterni in legno tipo abete. Gli impianti sanitari, citofonico, elettrico risultano funzionanti e l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con elementi interni ventilconvettori.

#### **CONFINI**

---

COERENZE: vano scala comune, altra proprietà interno 14, vuoto su terrazza condominiale a due lati.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO N. 41 INTERNO PIANO S1 (PIANO STRADA)**

Il posto auto risulta situato all'interno del piano interrato S1 dello stabile, accessibile direttamente dalla strada pubblica tramite due portoni carrai automatizzati di entrata e uscita. L'intero piano è adibito ad uso autorimesse, dotato di impianto elettrico condominiale, senza particolari finiture e pavimentazione interna in battuto di cemento. Nello specifico il presente bene è delimitato da segnaletica bianca a pavimento e numerazione su pilastro. La superficie è pari a circa mq 12 ed altezza interna circa m 3,60.

#### **CONFINI**

---

COERENZE: posto auto n. 40, posto auto n. 52, posto auto n. 51, posto auto n. 42, corsia di manovra comune.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO COPERTO N. 48 INTERNO PIANO S1 (PIANO STRADA)**

Il posto auto risulta situato all'interno del piano interrato S1 dello stabile, accessibile direttamente dalla strada pubblica tramite due portoni carrai automatizzati di entrata e uscita. L'intero piano è adibito ad uso autorimesse, dotato di impianto elettrico condominiale, senza particolari finiture e pavimentazione interna in battuto di cemento. Nello specifico il presente bene è delimitato da segnaletica bianca a pavimento e numerazione su pilastro. La superficie è pari a circa mq 11 ed altezza interna circa m 3,75.

#### **CONFINI**

---

COERENZE: corsia di manovra comune, posto auto n. 47, posto auto n. 53, posto auto n. 49.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ BENI 1-2

Gli immobili in oggetto appartengono:

- XXXXXXXX (Proprietà quota 1/2)  
nato a XXXX il XXXXXX  
c.f. XXXXXXXXX
- XXXXXXXX (Proprietà quota 1/2)  
nata a XXXXXX il XXXXXXX  
c.f. XXXXXXXXXXXXX



Gli immobili vengono posti in vendita per la quota proprietà 1/2

## TITOLARITÀ BENE 3

L'immobile in oggetto dell'esecuzione appartiene:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Nuda Proprietà quota 1/2)  
nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per la quota proprietà 1/1

## DATI CATASTALI BENI 1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	344	13		A/2	1	3,5	50 mq	225,95 €	4	
	29	344	146		C6	3	11 mq	11 mq	42,61 €	S1	
	29	344	153		C6	3	12 mq	12 mq	46,48	S1	

### Intestazione catastale BENI 1-2:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX  
(Proprietà quota 1/2)
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX  
(Proprietà quota 1/2)



### Intestazione catastale BENE 3:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX  
(Proprietà quota 1/1)

### Corrispondenza catastale

Il BENE 1 (alloggio int. N. 13) è stato oggetto di variazione per "esatta rappresentazione grafica"-  
VARIAZIONE DOCFA PROT CN0052066 IN DATA 02/04/2024 nel corso della presente procedura e risulta

pertanto corrispondente all'attuale censimento, per i restanti BENI 2-3 risulta verificata la corrispondenza catastale.

Per i **BENI 1 e 2** si è provveduto inoltre nel corso della presente perizia ad aggiornare l'intestazione catastale mediante **Volture per Riunione di Usufrutto dei genitori dell'esecutato, sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, rispettivamente prot. n° XXXXXXXX e n° XXXXXXXX.**

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive ed in ordine considerandone l'epoca di costruzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili risultano utilizzati come seconda casa e nel sopralluogo risultavano liberi.

## PATTI, PARTI COMUNI, VINCOLI, SERVITU'

---

Facendo parte di uno stabile di tipo condominiale, i beni condividono parti comuni con le ulteriori unità immobiliari e risultano gravate da servitù di tipo condominiale in senso generico, eventualmente rilevabili dal relativo Regolamento di Condominio, detenuto presso l'attuale amministratore pro-tempore rag. RULFI Luca.

## PROVENIENZE VENTENNALI BENI 1-2

---

La quota ½ della nuda proprietà degli immobili oggetto del presente Lotto 1, risulta pervenuta all'esecutato, mediante **Atto di Compravendita rogito notaio BRANDA in Mondovì (CN) del 17/12/1977 rep. n. 32776/13170, registrato** a Mondovì il 02/01/1978 al n. 16 Vol. 358, ivi trascritto alla RR.II. il 11/01/1978 n.ri 199/190 contro XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX e coniuge XXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto generale vitalizio; XXXXXXXXX (esecutato) nato a XXXXXX il XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX e XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà. Oggetto della presente compravendita è la quota 1/1 della piena proprietà degli immobili BENI 1-2 oggetto del presente Lotto 1, ubicati in Frabosa Sottana (CN) e censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo al Foglio 64 di Frabosa Sottana (CN), particella 344 subalterni 13 e 41 con precisazione del diritto di comproprietà sulle parti comuni condominiali.

I signori coniugi **XXXXXXXXX e XXXXXXXXX**, detentori dell'usufrutto generale vitalizio con l'atto di cui sopra, **risultano entrambe deceduti a XXXXXX, rispettivamente il XXXXXXXX ed il XXXXXXXX**, pertanto nel corso della presente procedura sono state presentate le relative volture catastali prot. n° XXXXXXXX per **RIUNIONE DI USUFRUTTO in morte di XXXXXXXX** e prot. n° XXXXXX per **RIUNIONE DI USUFRUTTO in morte di XXXXXXXX.**

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE 3

---

La quota intera proprietà quota 1/1 del presente Bene 3 risulta pervenuta all'esecutato, mediante **Atto di Compravendita rogito notaio SIFFREDI Alberto in Fossano (CN) del 12/05/2001 rep. n. 181790**, trascritto alla RR.II. di Mondovì il 16/05/2001 n.ri 3380/2636 contro XXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX e XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX a favore XXXXXXXX (esecutato) nato a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX PER LA QUOTA 1/1 della piena proprietà del sub. 153 mappale 344 del Foglio 29 di Frabosa Sottana (CN) o Bene 3 del presente Lotto 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di CUNEO aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da ALTRO ATTO

Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002  
Data: 06/03/2017 N° repertorio: 4228/4817  
Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 08/03/2017 n.ri 1668/157  
Capitale € 25.411,19

Totale € 50,822,38

Durata -

A favore di: XXXXXXXXXX, sede XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX,  
domicilio ipotecario: XXXXXXXX, XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX

**Colpisce la quota 1/1 del Bene 3 del presente LOTTO 1  
oltre al Bene 4-LOTTO 2 e Bene 5-LOTTO 3 della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 08/04/2019 N° repertorio: 611/2019

Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 19/04/2019 n.ri 2787/294

Capitale € 25.000,00

Totale € 40.000,00

Durata -

A favore di: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX,  
sede in XXXXXXXX (XX), domicilio ipotecario: XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 LOTTO 1; colpisce ulteriore quota 1/4 immobile F.29 mappale  
344 sub. 105 non oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura per i beni pignorati.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di CUNEO**

Atto Giudiziario del 17/11/2023 rep. 3288/2023

Trascritto alla Conservatoria RR.II. CUNEO il 14/12/2023

Reg. gen. 9724- Reg. part. 8084

A favore di: XXXXXXXXXX, sede XXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 Lotto 1, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura

## SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

---

L'intero insediamento, comprensivo dell'area su cui insistono gli immobili con il cortile comune pertinenziale, insistono su area individuata dal vigente P.R.G. comunale in zona "AREA R3- AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE", soggetta alle relative N.T.A.

La costruzione del fabbricato condominiale compendiate le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 1, risulta legittimata dai seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA EDILIZIA N° 392 DEL 10/05/1971 (SKI RESIDENCE SPA)
- LICENZA EDILIZIA N° 484 del 23/06/1972 (variante)
- LICENZA EDILIZIA (variante in Corso d'opera) N 578 DEL 26 APR 1973

Inizio lavori il 13/6/1972 - termine lavori 30/10/1974

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO IN DATA 25 GEN 1975

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N° 228 IN DATA 7 FEBBRAIO 1977
- AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE N 849 DEL 29/05/1990 PER "OPERE DA ESEGUIRSI AI PIANI AUTORIMESSE NEL COND. SKI RESIDENCE 2, IN OTTEMPERANZA ALLE NORME DI SICUREZZA PER L'ESERCIZIO DI AUTORIMESSE"

ISTANZA DI RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (ART 36 DPR 380/2001) per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate sulle **parti comuni**. Questa pratica recentemente presentata in data 13/11/2023 prot. 5903, ha ottenuto il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.1365 IN DATA 30.04.2024, per opere in difformità limitatamente alle parti comuni condominiali.

Il Bene in oggetto (int. 13) è situato a PIANTA PIANO A QUOTA 76.50 (o PIANO QUARTO)

Dall'esame della situazione in ordine alla **REGOLARITA' EDILIZIA** del bene alloggio int 13 scala A, rilevate le precedenti Licenze di Costruzione e l'Autorizzazione di Abitabilità, sopra citate, ed in ultimo con riferimento al PdC in sanatoria che ha regolarizzato le parti comuni condominiali (la presente sanatoria non regolarizza impianti, strutture e requisiti igienico-sanitari) a cui si rimanda con gli elaborati che la compongono, **l'unità immobiliare in oggetto deve essere trattata con CILA TARDIVA ai fini di regolarizzare la diversa disposizione e struttura interna, con altezze e destinazioni, e quanto altro potesse derivare dalle difformità interne non trattate nella sanatoria condominiale (requisiti igienico-sanitari).**

Per tale CILA TARDIVA o IN SANATORIA saranno dovuti gli oneri A TITOLO DI SANZIONE PECUNIARIA pari ad € 1.000, a tale importo andranno aggiunti in via presuntiva e prudenziale ancora circa € 2.000 / 2.500 per onorari e rimborsi spese tecnico professionali e diritti comunali di segreteria vari.

Per i posti auto n 41 e n 48 non si sono riscontrate difformità.

### Certificazione energetica

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO 4° INTERNO N° 13**

E' stato predisposto nel corso della presente procedura il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che colloca l'immobile nella Classe Energetica **G**.

I restanti Beni 2 e 3 del presente Lotto 1, considerata la specifica destinazione d'uso di posto auto, non necessitano della certificazione.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

---

Tutti i Beni 1-2-3 del presente Lotto 1 fanno parte dello stabile Condominiale "SKI RESIDENCE 2", dotato di relativo Regolamento di Condominio detenuto presso l'attuale amministratore pro-tempore rag. xxxxxxxx di Frabosa Soprana (CN).

DATI CONDOMINIALI CONDOMINIO **SKI RESIDENCE II° (Amm. xxxxxxxx)**

BENE N 1 millesimi proprietà parti comuni **15.95** SCALA A INT 13

+ BENE N.2 (box auto int 41) + BENE N. 3 (box auto int 48)

SPESE ANNUE FISSE DI GESTIONE

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ULTIMI 2 ANNI: 21/22 € 2373,40 (SALDO ES PRECEDENTE € 7347,04)

22/23 € 1842,07 (SALDO ES PRECEDENTE € 9720,45)

SPESE ANNO IN CORSO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 (SCADUTE, DA PAGARE):

TOTALE PREVENTIVO € 2484,11 (+ SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE 22/23 € 11562,52)

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE:

al momento non ci sono lavori straordinari deliberati o in compimento

Si rimanda al RIPARTO CONSUNTIVO GESTIONE ESERCIZIO 2022/2023 E RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 consegnati dall'Amministratore xxxxxxxx

NB: l'Amministratore ha riferito con mail del 6 aprile 2024 di non avere "tabelle millesimali" ma di utilizzare attualmente quelle riprese dai consuntivi precedenti, quindi per i box auto non si rilevano millesimi separati ma sono da presumere inglobati nell'unità indicata sui riparti come "A 13 XXXXXXXX", tabella A mill. 15,95; in caso di necessità quindi la parte interessata a proprie spese dovrà richiedere all'Amministratore o suo tecnico incaricato di "scorporare" i millesimi totali nelle 3 porzioni relative alle UIU: alloggio int. 13, posto auto 41, posto auto 48.

## CRITERIO DI STIMA

---

PRELIMINARMENTE ALLA STIMA, è stata calcolata la consistenza commerciale, superficie dei locali al lordo delle murature (fino allo spessore massimo di cm 50) ed il 50% delle murature in comproprietà.

Nella determinazione della superficie commerciale è stato applicato un coefficiente correttivo, oltre che ai locali accessori, anche all'alloggio Bene 1, considerate le ridotte altezze interne che ne limitano l'usufruità, quindi la superficie lorda è stata moltiplicata per la propria percentuale di incidenza o ragguglio di seguito riportati:

- Superficie commerciale alloggio piano 4° 70%;
- Locali accessori posti auto 40%;
- Corti e cortili comuni compresi nella valutazione delle unità principali.

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia. L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimativo.

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

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) si è proceduto all'individuazione del suo più probabile valore unitario (€/mq).

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare al LOTTO 1 un valore unitario a metro quadrato pari ad € 1.500 che tiene già conto dell'incidenza di comproprietà sulle parti comuni.

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

## CONSISTENZA BENI 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALLOGGIO PIANO piano4°	50,00 mq	59,00 mq	0,70	41,30 mq	2,75 -1,20 m	4°
POSTO AUTO N. 41	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	3,60 m	INTERRATO- S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,00 mq</b>		

## CONSISTENZA BENE 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO N. 48	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,75 m	INTERRATO-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,40 mq</b>		

## STIMA BENI 1-2

**Bene N° 1** - PROPRIETA' QUOTA ½ Alloggio interno **13** scala A, sito al quarto, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 13, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95;

**Bene N° 2** -PROPRIETA' QUOTA ½ posto auto interno n. **41**, sito all'interno del piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 146, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 11 mq, rendita € 42,61;

compreso il proporzionale diritto sulle parti comuni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE 1 + BENE 2</b> Alloggio p. 4°+ P. Auto chiuso p. S1 Condominio SKI RESIDENCE 2  <b>Foglio 29 mappale 344 sub. 13-146</b>	46 mq	€/mq 1.500	€ 69.000	1/2	34.500 mq
Valore di stima:					<b>€ 34.500</b>



### STIMA BENE 3

**Bene N° 3** - PROPRIETA' QUOTA 1/1 posto auto interno n. **48**, sito all'interno piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 344 subalterno 153, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48.

compreso il proporzionale diritto sulle parti comuni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE 3 - Posto Auto chiuso p. S1</b> Condominio SKI RESIDENCE 2  <b>Foglio 29 mappale 344 sub. 153</b>	4,40 mq	€/mq 1.500	€ 6.600	1/1	6.600 mq
Valore di stima:					<b>€ 6.600</b>



**per un valore complessivo finale di stima del LOTTO 1, arrotondato in cifra tonda pari a :**

**€ 41.100,00 (euro quarantunmilacent0/00)**

\* \* \*



## LOTTO 2

---

L'immobile in oggetto fa parte del complesso condominiale denominato "I MIRTILLI", nel territorio di Frabosa Sottana (CN) in Località Prato Nevoso, Piazza Dodero, censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Foglio n. 29 mappale 350.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N° 4** – Autorimessa n° 15, posizionato al piano catastale S2 (piano secondo sotto strada).

### DESCRIZIONE GENERALE

---

Lo stabile condominiale "I MIRTILLI" è ubicato in Piazza Dodero, nella Località montana turistica di Prato Nevoso, situata mediamente a circa 1.500 m s.l.m., appartenente al comprensorio sciistico Mondolè Ski e fa parte di uno stabile condominiale situato sul piazzale centrale della località.

Trattasi di un complesso immobiliare condominiale di due corpi di fabbricato uniti tra di loro al piano terreno, costituito essenzialmente da un piano terra adibito ad uso negozi con porticato ad uso pubblico, appartamenti ai piani superiori e due piani autorimesse sottostanti il piano strada.

L'intero stabile risulta essere stato edificato negli anni 1971-1974 e dichiarato abitabile nell'anno 1974; realizzato con caratteristiche tipiche costruttive dell'epoca per forma e materiali, è costituito da struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi/pannelli prefabbricati, orizzontamenti e tetto in latero-cemento con copertura tipo guaina catramata, intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno e dotato dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi quali luce, gas, acquedotto e fognatura.

#### **BENE N° 4 – AUTORIMESSA INTERNO N. 15 PIANO S2 (PIANO SOTTO STRADA)**

L'autorimessa risulta situata all'interno del piano interrato S2 dello stabile, accessibile dal soprastante piazzale, attraverso barra automatizzata su rampa che immette nella corsia comune interna. L'intero piano è costituito da n. 40 autorimesse, dotato di impianto elettrico condominiale, senza particolari finiture. Il locale è dotato pavimentazione interna in battuto di cemento, muri e soffitti intonacati. Le misure interne sono particolarmente limitanti a causa di una risega che ne riduce la larghezza utile a circa 1,85 m ed ulteriore ingombro di porzione di pilastro (vedi ELABORATI GRAFICI E DOC. FOTO allegati), l'altezza interna è pari a circa m 2,55. L'accesso al locale è costituito da portone in ferro con apertura a basculante.

### CONFINI

---

COERENZE: locale ascensore e vano scala comune, intercapedine/terrapieno, autorimessa n. 16, corsia di manovra comune.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ BENE 4

---

L'immobile in oggetto dell'esecuzione appartiene:

- **XXXXXXXX** (Piena proprietà quota 1/1)  
nato a **XXXXXX** il **XXXXXXXXXX**  
c.f. **XXXXXXXXXX**

L'immobile viene posto in vendita per la quota proprietà 1/1



## DATI CATASTALI BENE 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	350	144		C/6	4	12	13 mq	54,54 €	S2	

### **Intestazione catastale:**

- **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXX XXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**  
(Proprietà quota 1/1)

### **Corrispondenza catastale**

Il presente BENE 4 è stato oggetto di variazione per "esatta rappresentazione grafica" - **VARIAZIONE DOCFA PROT. CN0077794 IN DATA 23/04/2024** nel corso della presente procedura e risulta pertanto corrispondente all'attuale censimento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni manutentive per la propria destinazione d'uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, con deposito interno di materiali vari. In relazione alla normativa di sicurezza antincendio si evidenzia che la presenza di questi materiali vari (combustibili) non è consentita e vanno immediatamente rimossi perché possono costituire un potenziale pericolo ed aggravamento in caso di incendio.

## PATTI, PARTI COMUNI, VINCOLI, SERVITU'

Facendo parte di uno stabile di tipo condominiale, i beni condividono parti comuni con le ulteriori unità immobiliari e risultano gravate da servitù di tipo condominiale in senso generico, eventualmente rilevabili dal relativo Regolamento di Condominio, detenuto presso l'attuale amministratore pro-tempore sig.ra RULFI Liliana.

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE 4

La quota intera proprietà quota 1/1 del presente LOTTO 2 risulta pervenuta all'escutato, mediante **Atto di Compravendita rogito notaio SIFFREDI Alberto in Fossano (CN) del 25/10/2003 rep. n. 224113/28151**, registrato a Fossano il 04/11/2003 n. 582 Serie 1T, trascritto alla RR.II. di Mondovì il 05/11/2003 n.ri 8338/6286 contro **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXX** a favore **XXXXXXXXXX** (esecutato) nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

PER LA QUOTA 1/1 della piena proprietà del sub. 144 mappale 350 del Foglio 29 di Frabosa Sottana (CN) o Bene 4 del presente Lotto 2.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di CUNEO aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da ALTRO ATTO

Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002  
Data: 06/03/2017 N° repertorio: 4228/4817  
Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 08/03/2017 n.ri 1668/157  
Capitale € 25.411,19  
Totale € 50.822,38  
Durata -

A favore di: XXXXXXXXXXXX, sede XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX,  
domicilio ipotecario: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX

**Colpisce la quota 1/1 del Bene 3 del LOTTO 1,  
il presente Bene 4-LOTTO 2 e Bene 5-LOTTO 3 della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 08/04/2019 N° repertorio: 611/2019  
Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 19/04/2019 n.ri 2787/294  
Capitale € 25.000,00  
Totale € 40.000,00  
Durata -

A favore di: XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX,  
sede in XXXXXXXXXXXX (XX), domicilio ipotecario: XXXXXXXXXXXX (XX)  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 LOTTO 1; colpisce ulteriore quota 1/4 immobile F.29 mappale  
344 sub. 105 non oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura per i beni pignorati.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di CUNEO**

Atto Giudiziario del 17/11/2023 rep. 3288/2023  
Trascritto alla Conservatoria RR.II. CUNEO il 14/12/2023  
Reg. gen. 9724- Reg. part. 8084

A favore di: XXXXXXXXXXXX, sede XXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 Lotto 1, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura

## SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

---

La costruzione del fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 2, risulta legittimata dai seguenti provvedimenti amministrativi:

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA CONDOMINIO **I MIRTILLI**

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N 437 - 437/Bis DEL 04/12/1971

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N 458 (varianti) DEL 10/03/1972

Inizio lavori 18.12.1971 - fine lavori 10.12.1973

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N **741** DEL 10/06/1974 (costruzione autorimesse interrato al Condominio I Mirtilli)

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA' N 156 DEL 20/07/1974 ((lic. Edil. 437/BIS + 458) non cita la L.C. 741 ma riporta n.ro 80 autorimesse)

L'autorimessa in oggetto (interno 15) non è allo stato di fatto corrispondente agli elaborati grafici di cui alla citata autorizzazione edilizia N 741/74 e presenta difformità da sanare con CILA TARDIVA IN SANATORIA, per cui si dovrà prevedere la sanzione di € 1.000 oltre spese tecnico professionali per circa 1.500/2.000 euro.

### Certificazione energetica

**BENE N° 4 – AUTORIMESSA INTERNO N. 15 PIANO S2**

Considerata la destinazione d'uso non necessita della certificazione.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

---

Il Bene 4 del presente Lotto 2 fa parte dello stabile Condominiale "I MIRTILLI", dotato di relativo Regolamento di Condominio detenuto presso l'attuale amministratore pro-tempore sig.ra xxxxxxxxxxxx in Prato Nevoso.

DATI CONDOMINIALI CONDOMINIO **I MIRTILLI (Amm. xxxxxxxx)**

**BENE N 4** millesimi proprietà parti comuni **3,00**

**AUTORIMESSA INT 15**

SPESE ANNUE FISSE DI GESTIONE

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ULTIMI 2 ANNI:

22/23 (da 01/07/22 a 30/06/23) € 156,33 (SALDO ES PRECEDENTE € 1027,31) \_ TOTALE DOVUTO € 1183,64

SPESE ANNO IN CORSO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 (SCADUTE, DA PAGARE):

TOTALE PREVENTIVO € 170,62 (+ SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE 22/23 € 1183,64)

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE:

- Richiesta fondi per rifacimento manto stradale di accesso ai garage: quota XXXXXXXX € 216,07 (delibera di assemblea del 12 agosto 2023 punto 6 o.d.g.)

Si rimanda al RIPARTO CONSUNTIVO GESTIONE ESERCIZIO 2022/2023 E RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 consegnati dall'Amministratore xxxxxxxxxxxx

## CRITERIO DI STIMA

PRELIMINARMENTE ALLA STIMA, è stata calcolata la consistenza commerciale, superficie del locale al lordo delle murature (fino allo spessore massimo di cm 50) ed il 50% delle murature in proprietà.

Nella determinazione della superficie commerciale è stato applicato un coefficiente correttivo, nel caso specifico dovuto alle ridotte dimensioni interne che ne limitano l'utilizzo di autorimessa, pur potendo comunque assolvere la destinazione d'uso di ricovero ciclomotori. La superficie lorda è stata moltiplicata per la propria percentuale di incidenza o ragguglio di seguito riportati:

- Superficie commerciale autorimessa piano S2 85%;
- Corti e Cortili comuni compresi nella valutazione delle unità principali.

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia. L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimativo.

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

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) si è proceduto all'individuazione del suo più probabile valore unitario (€/mq).

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare al LOTTO 2 un valore unitario a metro quadrato pari ad € 750 che tiene già conto dell'incidenza di proprietà sulle parti comuni.

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

## CONSISTENZA BENE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO N. 15	12,00 mq	13,00 mq	0,85	11,05 mq	2,55 m	INTERRATO-S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

## STIMA LOTTO 2

**Bene N° 4 – PROPRIETA' QUOTA 1/1** Autorimessa interno n. 15, ubicata all'interno del piano interrato S2, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 350 subalterno 144, Cat. C/6, Classe 04, consistenza 12 mq, rendita € 54,54.

compreso il proporzionale diritto sulle parti comuni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 4 - Autorimessa piano S2 Condominio I MIRTILLI Foglio 29 mappale 350 sub. 153	11,00 mq	€/mq 750	€ 9.000	1/1	8.250 mq
Valore di stima:					<b>€ 8.250</b>

**per un valore complessivo finale di stima del LOTTO 2, arrotondato in cifra tonda pari a :**

**€ 8.250,00 (euro ottomiladuecentocinquantamila/00)**

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3

---

L'immobile in oggetto fa parte del complesso condominiale denominato "GRAND SOLEIL", nel territorio di Frabosa Sottana (CN) in Via Malanotte n. 27, censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Foglio n. 29 mappale 414.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N° 5** – Autorimessa n° 34, posizionato al piano catastale T (piano terra).

### DESCRIZIONE GENERALE

---

Lo stabile condominiale "GRAND SOLEIL" è ubicato in via Malanotte n. 27 nella Località montana turistica di Prato Nevoso, situata mediamente a circa 1.500 m s.l.m., appartenente al comprensorio sciistico Mondolè Ski e fa parte di uno stabile condominiale.

Trattasi di un complesso immobiliare condominiale costituito da 35 appartamenti e pertinenze utilizzati come case vacanze soprattutto nel periodo invernale.

L'intero stabile risulta essere stato edificato negli anni 1974-1975 con successive varianti del 1986-1987, mentre non è stata reperita la relativa certificazione di abitabilità/agibilità. Realizzato con caratteristiche tipiche costruttive dell'epoca per forma e materiali, è costituito da struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi/pannelli prefabbricati, orizzontamenti e tetto in latero-cemento con copertura tipo guaina catramata, intonacato e tingeggiato sia all'interno che all'esterno e dotato dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi quali luce, gas, acquedotto e fognatura.

#### **BENE N° 5 – AUTORIMESSA INTERNO N. 34 PIANO T**

L'autorimessa risulta collocata in un basso fabbricato, posto esternamente al corpo di fabbricato principale, in aderenza allo stesso, con copertura piana impermeabilizzata.

L'intero basso fabbricato è costituito da n. 6 autorimesse e nello specifico il presente lotto 3 risulta essere la seconda dalla strada.

Il locale è accessibile direttamente dalla strada privata di accesso al Condominio, attraverso portone in ferro di tipo basculante di larghezza pari a m 2,00. Internamente le misure sono irregolari con superficie utile pari a mq 12 ed altezza interna di m 2,35. La pavimentazione interna è in battuto di cemento e muri intonacati (vedi ELABORATI GRAFICI E DOC. FOTO allegati).

### CONFINI

---

COERENZE: autorimessa sub. 72, terrapieno a nord, autorimessa sub. 74, strada di accesso comune.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ BENE 5

---

L'immobile in oggetto dell'esecuzione appartiene:

- **XXXXXXXX** (Piena proprietà quota 1/1)  
nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**  
c.f. **XXXXXXXXXXXX**

L'immobile viene posto in vendita per la quota proprietà 1/1



## DATI CATASTALI BENE 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	414	73		C/6	3	12	14 mq	46,48 €	T	

### **Intestazione catastale:**

- **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXX**  
(Proprietà quota 1/1)

### **Corrispondenza catastale**

Il presente BENE 5 è stato oggetto di variazione per "esatta rappresentazione grafica"- **VARIAZIONE DOCFA PROT. CN0077795 IN DATA 23/04/2024** nel corso della presente procedura e risulta pertanto corrispondente all'attuale censimento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni manutentive per la propria destinazione d'uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, con deposito interno di materiali vari.

## PATTI, PARTI COMUNI, VINCOLI, SERVITU'

Facendo parte di uno stabile di tipo condominiale, i beni condividono parti comuni con le ulteriori unità immobiliari e risultano gravate da servitù di tipo condominiale in senso generico, eventualmente rilevabili dal relativo Regolamento di Condominio, detenuto presso l'attuale studio amministratore CASA IN di BAZZURRO & C snc.

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE 5 LOTTO 3

La quota intera proprietà quota 1/1 del presente LOTTO 3 risulta pervenuta all'escutato, mediante **Atto di Compravendita rogito notaio SIFFREDI Alberto in Fossano (CN) del 12/05/2001 rep. n. 181790**, trascritto alla RR.II. di Mondovì il 16/05/2001 n.ri 3381/2637 contro **XXXXXXXX** nato ad **XXXXXXXXXXXX** IL **XXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXX** nata ad **XXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXXXX** a favore **XXXXXXXX** (esecutato) nato a **XXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXX** PER LA QUOTA 1/1 della piena proprietà del sub. 73 mappale 414 del Foglio 29 di Frabosa Sottana (CN) o Bene 5 del presente Lotto 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di CUNEO aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da ALTRO ATTO

Rogante: EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002  
Data: 06/03/2017 N° repertorio: 4228/4817  
Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 08/03/2017 n.ri 1668/157  
Capitale € 25.411,19  
Totale € 50.822,38  
Durata -  
A favore di: XXXXXXXXXX, sede XXXXXXX, c.f. XXXXXXXX,  
domicilio ipotecario: XXXXXXX, XXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX

**Colpisce la quota 1/1 del Bene 3 del LOTTO 1  
oltre al Bene 4-LOTTO 2 ed il presente Bene 5-LOTTO 3 della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 08/04/2019 N° repertorio: 611/2019  
Iscritta Conservatoria RR.II. Mondovì il 19/04/2019 n.ri 2787/294  
Capitale € 25.000,00  
Totale € 40.000,00  
Durata -  
A favore di: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXX,  
sede in XXXXXXXX (XX), domicilio ipotecario: XXXXXXXX (XX)  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 LOTTO 1; colpisce ulteriore quota 1/4 immobile F.29 mappale  
344 sub. 105 non oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura per i beni pignorati.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di CUNEO**

Atto Giudiziario del 17/11/2023 rep. 3288/2023  
Trascritto alla Conservatoria RR.II. CUNEO il 14/12/2023  
Reg. gen. 9724- Reg. part. 8084  
A favore di: XXXXXXXXXXX, sede XXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX

**Colpisce la quota proprietà 1/1 del Bene 3 LOTTO 1, del Bene 4 LOTTO 2, del Bene 5 LOTTO 3 e  
la quota proprietà 1/2 dei Beni 1-2 Lotto 1, ovvero gli immobili oggetto della presente procedura.**

Formalità da cancellare a carico della procedura.



## SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

---

La costruzione del fabbricato condominiale compendiante l'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 3, risulta legittimata dai seguenti provvedimenti amministrativi:

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA CONDOMINIO **GRAND SOLEIL (LOTTO H1)**

- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE N. 762 DEL 25/11/1974

Inizio lavori dichiarazione in data 09 giugno 1975

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 466 DEL 16/12/1986
- AUTORIZZAZIONE VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 549 DEL 16/05/1987

Relativamente al bene in oggetto (autorimessa n 34) non si riscontrano difformità che richiedano pratiche di regolarizzazione dal punto di vista edilizio, ovvero possono essere riconducibili alle tolleranze consentite.

### Certificazione energetica

**BENE N° 5 – AUTORIMESSA N. 34 PIANO T**

Considerata la destinazione d'uso non necessita della certificazione.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

---

Il Bene 5 del presente Lotto 3 fa parte dello stabile Condominiale "GRAND SOLEIL", dotato di relativo Regolamento di Condominio detenuto presso l'attuale amministratore pro-tempore xxxxxxxx in Prato Nevoso.

DATI CONDOMINIALI CONDOMINIO **GRAND SOLEIL (Amm. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**

**BENE N 5** millesimi proprietà parti comuni **3,75** **AUTORIMESSA INT 34**

SPESE ANNUE FISSE DI GESTIONE

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ULTIMI 2 ANNI:

22/23 (da 01/06/22 a 31/05/23) € 138,25 (SALDO ES PRECEDENTE € 998,36) \_ TOTALE DOVUTO € 1136,61

SPESE ANNO IN CORSO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 (SCADUTE, DA PAGARE):

TOTALE PREVENTIVO € 52,50 (+ SALDO ESERCIZIO PRECEDENTE 22/23 € 1136,61)

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE:

- Spese adeguamento autorimessa ai fini CPI quota XXXXXXXX € 667,31 (scaduta)

Si rimanda al RIPARTO CONSUNTIVO GESTIONE ESERCIZIO 2022/2023 E RIPARTO PREVENTIVO ESERCIZIO 2023/2024 consegnati dall'Amministratore xxxxxxxxxxxx

## CRITERIO DI STIMA

---

PRELIMINARMENTE ALLA STIMA, è stata calcolata la consistenza commerciale, superficie del locale al lordo delle murature (fino allo spessore massimo di cm 50) ed il 50% delle murature in comproprietà.

Nella determinazione della superficie commerciale non è stato applicato un coefficiente correttivo. La superficie lorda è stata quindi moltiplicata per la propria percentuale di incidenza o ragguglio di seguito riportati:

- Superficie commerciale autorimessa piano S2 100%;
- Corti e Cortili comuni compresi nella valutazione delle unità principali.



Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia. L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimativo.

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

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) si è proceduto all'individuazione del suo più probabile valore unitario (€/mq).

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare al LOTTO 3 un valore unitario a metro quadrato pari ad € 900 che tiene già conto dell'incidenza di comproprietà sulle parti comuni.

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

## CONSISTENZA BENE 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO N. 34	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,35 m	Terra - T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

## STIMA LOTTO 3

**Bene N° 5** – PROPRIETA' QUOTA 1/1 Autorimessa interno n. **34**, sita al piano terra T, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Frabosa Sottana, mappale 414 subalterno 73, Cat. C/6, Classe 03, consistenza 12 mq, rendita € 46,48.

compreso il proporzionale diritto sulle parti comuni:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE 5 – Autorimessa piano T</b> Condominio GRAND SOLEIL <b>Foglio 29 mappale 414 sub. 73</b>	14,00 mq	€/mq 900	€ 12.600	1/1	€ 12.600
Valore di stima:					<b>€ 12.600</b>



**per un valore complessivo finale di stima del LOTTO 3, arrotondato in cifra tonda pari a :**

**€ 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00)**

\* \* \*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto, Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villanova Mondovì, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Ezio FENOGLIO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ 1 - A) ALLEGATO RIASSUNTIVO (Lotti 1-2-3)– B) SCHEDE CONTROLLO PER UDIENZA (Lotti 1-2-3)
- ✓ 2 - ELABORATI GRAFICI DEL RILEVATO (Lotti 1-2-3)
- ✓ 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Lotti 1-2-3)
- ✓ 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (LOTTE 1-2-3)
- ✓ 4B - VARIAZIONI CATASTALI (BENE 1 LOTTO 1-BENE 4 LOTTO 2 - BENE 5 LOTTO 3)
- ✓ 5 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Lotti 1-2-3)
- ✓ 6 - DOCUMENTAZIONE PROVENIENZE (Lotti 1-2-3)
- ✓ 7 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (Lotti 1-2-3)
- ✓ 8 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (BENE 1 Lotto 1)
- ✓ 9 - ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI (Lotti 1-2-3)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it