

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2024

Giudice Esecutivo: **Dott.ssa ROBERTA BONAUDI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

XXXXXX

contro

XXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare R.G. 148/2024

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ROBERTA BONAUDI

-----

In riferimento alla procedura esecutiva n. 148/2024 con udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Geom. XXXXXXXXXXXX, con studio in Via XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (CN), iscritto al XXXXXXXXXXXX, email XXXXXXXXXXXX, mail PEC XXXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito; allo scrivente veniva assegnato il seguente quesito:

1. *PROVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
2. *PROVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:*
  - a. *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
  - b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;*
  - c. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
  - d. *Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;*
3. *REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:*

- ASTE GIUDIZIARIE**
- a. *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
  - b. *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
  - c. *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
  - d. *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Difformità urbanistico-edilizie;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;*

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura*

- *Iscrizioni*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.*

- *Difformità Catastali*

*Altre informazioni, concernenti:*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;*
- *La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto*

(data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- e. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - f. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
  - g. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
  - h. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
  - i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
5. **PROVEDA** alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:
- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano... vani, sup. comm., ecc.)
  - ❖ Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
  - ❖ Coerenze;
  - ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
  - ❖ Eventuali comproprietari;
  - ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),

- ❖ *Situazione urbanistica;*
- ❖ *Stato di possesso;*
- ❖ *Valore di stima.*

6. *DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia in forma cartacea ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;*
7. *In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.*
8. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.*
9. *Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni.*

Il sottoscritto scrivente, premesso che:

- in data 25/11/2024, inviava convocazione tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata e comunicazione e-mail PEC al legale della parte procedente al fine di comunicare la data d'inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura ubicato a Roccaforte Mondovì (CN) in Via delle Terme 23 – Località Lurisia Terme;
- in data 25/11/2024 presentava richiesta presso lo sportello telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al fine di acquisire la documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione;
- il sopralluogo presso l'immobile, inizialmente fissato per il giorno 11/12/2024, veniva posticipato in data 09/01/2025 a seguito del quale venivano riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la situazione indicata sulle planimetrie catastali;
- in data 09/01/2025 presentata istanza al G.E. con richiesta chiarimenti in merito alla possibilità di essere autorizzato di procedere all'aggiornamento catastale in virtù delle difformità riscontrate e della consistenza dell'immobile in oggetto;
- in data 07/02/2025 il G.E. autorizzava l'esperto a predisporre l'aggiornamento catastale disponendo la consegna della relazione entro 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- a decorrere dal 15/02/2025 venivano eseguiti alcuni sopralluoghi per il rilievo dell'immobile, documentazione fotografica e acquisizione dei dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
- eseguiva gli accertamenti necessari con le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo e con le visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo – Ufficio di Mondovì;

Tutto ciò premesso lo scrivente effettuate le opportune indagini ed acquisita tutta la documentazione necessaria è in grado di riferire quanto segue.

-----

**1 – VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567**

Prima di procedere a qualsiasi attività sono stati esaminati gli atti del procedimento, a seguito di adeguate operazioni di controllo e verifica sono risultati completi ed idonei.

**2.a - INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Trattasi di struttura turistico ricettiva posta nel Comune di Roccaforte Mondovì (CN) in Via delle Terme 23 – località Lurisia Terme. L'albergo denominato "Hotel Topazio" è una struttura terratetto su 5 livelli fuori terra, con capacità ricettiva di 45 camere, classificata in categoria 3 stelle, dotata di parcheggio privato fronte strada.

**2.b - REGOLARITÀ URBANISTICA**

Si rimanda al paragrafo 3.e

**2.c – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDEZZA**

L'identificazione catastale degli immobili oggetto della procedura risulta essere corretta; è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo si sono accertate alcune difformità che hanno richiesto, previa autorizzazione del GE, l'aggiornamento catastale con pratica Docfa prot. CN0075278 del 02/05/2025 finalizzata alla corretta rappresentazione grafica con lo stato di fatto dell'immobile.

I riferimenti catastali aggiornati sono: Catasto Fabbricati Comune di Roccaforte Mondovì Foglio 16 Part 217 Sub 1 cat. D/2 rend. 18.897,28.

**2.d – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare era dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduta in data 31/12/2023. Pertanto in sede di sopralluogo sono stati rilevati tutti i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso in data 06/05/2025 al Sistema SIPEE della Regione Piemonte con codice 2025\_205641\_0009 che colloca il fabbricato in classe F con indice di prestazione energetica non rinnovabile (EPgl,nren) di 401,07 (allegato 6).

**3.a / 3.b – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione d'uso turistico-ricettiva denominato "Hotel Topazio", posta nel Comune di Roccaforte Mondovì (CN) in Via delle Terme 23 – località Lurisia Terme; ottima posizione per chi raggiunge il comprensorio sciistico "Lurisia – Monte Pigna" e l'istituto idrotermale "Terme di Lurisia". Dista 25 km dal casello autostradale di Mondovì (CN) ed è servita da tutti i principali servizi.

L'albergo è una struttura terratetto, con capacità ricettiva di 45 camere, classificata in cat. 3 stelle, si sviluppa su 5 livelli fuori terra oltre a un locale tecnico a piano quinto. Lo stesso è dotato di un parcheggio privato con relativa area di manovra collocato nella parte ovest, mentre l'area di proprietà residuale sulla parte est è interamente occupata dalla strada pubblica Via Valle Asili.

L'albergo ha un unico accesso da Via delle Terme. Al suo interno risulta così costituito:

- piano terreno da locale cantina, saletta giochi, 2 disimpegni, ripostiglio, wc, locale gruppo elettrogeno, sottocentrale termica, piscina, locali accessori (wc, spogliatoi, docce), ingresso piscina, locale tecnico, 2 magazzini, 2 autorimesse;

- piano primo da ingresso principale con reception, saletta, bar, zona servizi, sala ristorante, cucina, 2 disimpegni, 2 dispense, lavanderia, wc e anti wc, ampia terrazza esterna;
- piano secondo accessibile con vano scala interno e con ascensore, da ampio corridoio che permette l'accesso a 14 camere con bagno interno esclusivo, un magazzino e 3 ripostigli; risalendo una rampa di scale si accede ad un corridoio che permette l'accesso a 3 camere con bagno interno esclusivo, ad una terrazza esterna e ad ulteriore scala a servizio dei piani superiori;
- piano terzo accessibile con vano scala interno e con ascensore, da ampio corridoio che permette l'accesso a 12 camere con bagno interno esclusivo, 2 ripostigli, 2 terrazzi e un ampio balcone; da unità abitativa accessibile con scala posta sul lato sud e con ascensore interno esclusivo, composta da soggiorno/cucina, 2 camere, bagno, 2 disimpegni, ripostiglio e balcone esterno;
- piano quarto accessibile con vano scala interno e con ascensore, da ampio corridoio che permette l'accesso a 10 camere con bagno condiviso, 6 camere con bagno interno esclusivo e un ripostiglio; da unità abitativa accessibile con scala posta sul lato sud e con ascensore interno esclusivo, composta da soggiorno/cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone esterno; il locale ripostiglio consente l'accesso, tramite scala interna, ad un locale tecnico posto a piano quinto.

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

#### **Dati catastali**

L'immobile distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Roccaforte Mondovì con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 Particella 217 Sub. 1 Categoria D/2 Rendita 18.987,28 € Indirizzo Via delle Terme 23 piano T-1-2-3-4-5;

intestato a:

- XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1.

#### **Coerenze**

Coerenze: part 215, Via Valle Asili, part 351, Rio degli Asili.

#### **Quote millesimali di comproprietà**

Non presenti

#### **Caratteristiche della zona**

Lurisia Terme è nota soprattutto per le sue acque termali e per il comprensorio sci. Lurisia è famosa per le sue sorgenti di acqua minerale, apprezzata per le sue proprietà benefiche e utilizzata sia per scopi terapeutici che per l'imbottigliamento. Oltre alle terme, il luogo offre un facile accesso al comprensorio sciistico Monte Pigna. Facilmente accessibile in auto e servita da collegamenti di trasporto pubblico; la località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

#### **Inquadramento urbanistico**

In base al PRG del Comune di Roccaforte Mondovì approvato con D.G.R. n.50-10773 del 27/01/1987 con successive Variante Strutturale 2010 e Varianti Parziali approvate ed adottate la part. 217 del Foglio 16 ricade in zona T1.7 "aree per impianti terziari confermati e di completamento".

Nelle aree T sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi.

### **3.c – STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXX Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXX, impresa individuale con sede a XXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXX, titolare unica e firmataria risulta essere XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX.

Non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito. Non sussiste alcun obbligo in tal senso in quanto nel caso in cui il titolare di un'impresa individuale sia anche il proprietario dell'immobile in cui esercita l'attività, non è necessario stipulare un contratto di locazione. Questo perché giuridicamente non c'è un soggetto diverso a cui "concedere" l'immobile: l'imprenditore individuale non ha una personalità distinta dalla persona fisica che lo rappresenta. In pratica, non può affittare a sé stesso.

Si allega dichiarazione con esito negativo della ricerca svolta presso la banca dati dell'Ufficio Territoriale di Mondovì del 05/05/2025 (allegato 8).

### **3.d - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

#### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

#### ***Domande giudiziali ed altre trascrizioni***

##### Iscrizioni

Nulla da segnalare.

##### Trascrizioni

Nulla da segnalare.

#### ***Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura***

##### Trascrizioni

Nulla da segnalare.

#### ***Difformità urbanistico-edilizie***

Si rimanda al paragrafo 3.e

#### ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge***

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

#### ***Altri pesi o limitazioni d'uso***

Non risultano pesi o limitazioni d'uso particolari.

#### ***Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura***

##### Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 30/03/2023 ai nn. Reg. Gen. 2463 Reg. Part. 177, Atto Giudiziario del 20/01/2023 emesso dal Tribunale di Novara - Sezione Lavoro n. rep. 8/2023, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXX nata in

XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, gravando con ipoteca per la complessiva somma di € 15.000,00 (capitale di € 8.874,96) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al Foglio 16 part 217 Cat. D/2 – Alberghi e pensioni Indirizzo Via delle Terme 23;

- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 24/05/2023 ai nn. Reg. Gen. 4155 Reg. Part. 306, Atto Giudiziario del 08/03/2023 emesso dal Tribunale di Novara - Sezione Lavoro n. rep. 276/2023, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, gravando con ipoteca per la complessiva somma di € 20.000,00 (capitale di € 12.831,35) l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 16 part 217 Cat. D/2 – Alberghi e pensioni Indirizzo Via delle Terme 23 e al Catasto Terreni del Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al Foglio 16 Part 217 Cat. Ente Urbano Cons. 2155mq;
- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 15/09/2023 ai nn. Reg. Gen. 7021 Reg. Part. 534, Atto Giudiziario del 27/02/2023 emesso dal Tribunale di Novara - Sezione Lavoro n. rep. 32/2023, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, gravando con ipoteca per la complessiva somma di € 6.000,00 (capitale di € 2.909,72) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al Foglio 16 part 217 Cat. D/2 – Alberghi e pensioni Indirizzo Via delle Terme 23;
- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 15/09/2023 ai nn. Reg. Gen. 7022 Reg. Part. 535, Atto Giudiziario del 16/02/2023 emesso dal Tribunale di Novara - Sezione Lavoro n. rep. 24/2023, a favore di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, gravando con ipoteca per la complessiva somma di € 5.500,00 (capitale di € 2.538,66) l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al Foglio 16 part 217 Cat. D/2 – Alberghi e pensioni Indirizzo Via delle Terme 23;

#### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 28/10/2024 ai nn. Reg. Gen. 7659 Reg. Part. 6389, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 09/10/2024, Rep. 3675, a garanzia del credito di € 6.699,18 oltre interessi e spese, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccaforte Mondovì (CN) al Foglio 16 Part 217.

**Precisazioni catastali**

Si precisa che sul verbale di pignoramento il fabbricato in oggetto viene individuato al Foglio 16 Part 217 che a seguito della variazione catastale del 02/05/2025 prot. CN0075278 è aggiornato con Foglio 16 Part 217 Sub 1.

**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**

Le spese di gestione e manutenzione risultano:

- € 60.000/anno riscaldamento e produzione acqua sanitaria;
- € 13.000/anno energia elettrica;
- € 10.000/anno fornitura acqua;
- € 3.500/anno tassa rifiuti.

**Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Nulla da segnalare.

**Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari in corso**

Nulla da segnalare.

**Provenienze**

Proprietà XXXXXXXXXXXX - Periodo dal 27/07/2022 ad oggi

- DECRETO DI TRASFERIMENTO, emesso dal Tribunale di Cuneo in data 25/07/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 23/09/2022 al n. 1846 serie 4/a, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Ufficio di Mondovì il 05/10/2022 Reg. Part. 6423 a favore di XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX;

Proprietà XXXXXXXXXXXX - Periodo dal 22/01/2006 al 27/07/2022

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE di XXXXXXXXXXXX, registrata a Mondovì Vol. 1351 n.78 in data 21/07/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 16/08/2006 Reg. Gen. 7854 Reg. Part. 5944.
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUCCESSIONE DI XXXXXXXXXXXX, rogito n.48117/15327 Notaio Catalano di Villanova Mondovì, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 07/04/2008 Reg. Gen. 3099 Reg. Part. 2283.

Proprietà XXXXXXXXXXXX - Periodo dal 04/03/1964 al 22/01/2006

- ATTO DI COMPRAVENDITA rogito n.16732/5500 Notaio Giacone di Mondovì registrato a Mondovì il 17/03/1964 al n. 1522 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 24/03/1964 Reg. Gen. 1416 Reg. Part. 1272 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX.

**3.e - PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA**

**Elencazione pratiche edilizie**

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono state eseguite opere per le quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia del 02/11/1966 - Ampliamento
- Nulla Osta del 05/02/1969 - Ampliamento

- Licenza Edilizia n. 87 del 19/10/1972 – Ampliamento fabbricato uso albergo
- Licenza Edilizia n. 352 del 10/12/1976 – Ampliamento cucina e realizzazione 3 camere
- Concessione Edilizia n. 643 del 28/11/1978 – Ricostruzione tettoia
- Concessione Edilizia n. 1673 del 17/08/1987 – Adeguamento centrale termica
- Richiesta adeguamento norme prevenzione incendi del 19/10/1987 – Esito pratica con parere negativo
- Richiesta intervento con piano di recupero per sistemazione e sopraelevazione – Esito pratica senza provvedimento rilasciato

risultano inoltre rilasciate:

- Abitabilità del 17/12/1964
- Autorizzazione Agibilità n.352 del 20/12/1978

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte dell'allegato 5 che costituisce parte integrante della presente.

Non risultano ulteriori provvedimenti rilasciati dal Comune di Roccaforte Mondovì.

#### **Regolarità sotto il profilo urbanistico**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi, si evidenziano le principali difformità:

- modifiche prospettiche generalizzate su tutto il fabbricato per una diversa disposizione delle aperture esterne;
- modifiche planimetriche interne generalizzate su tutto il fabbricato per una diversa disposizione delle murature interne;
- ampliamento della cucina a piano primo e delle soprastanti camere a piano secondo;
- ampliamento della zona reception a piano primo;
- realizzazione nella zona piscina a piano terreno di locali ad uso wc, doccia e spogliatoi
- trasformazione e chiusura dell'attuale locale ingresso e realizzazione di locale tecnico e magazzino

Al netto delle difformità elencate il fabbricato presenta delle modifiche alla sagoma con modesti incrementi volumetrici

Occorre inoltre precisare che il fabbricato è stato interessato da numerosi interventi edilizi di ampliamento. Non esiste un progetto unitario che riporti la situazione del fabbricato nel suo complesso in quanto gli elaborati grafici a corredo delle pratiche riportano solo la situazione relativa ad ogni singolo intervento.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria. Si stima un costo indicativo di circa 25.000€ comprensivo di onorario professionale per la pratica edilizia, sanzioni da corrispondere al comune, pagamento diritti vari (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo della stima).

#### **Dichiarazione di Agibilità**

Sono state rilasciate n.2 agibilità in data 17/12/1964 e in data 20/12/1978 (allegato 5).

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non risultano reperibili.

### **3.f - DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DI MANUTENZIONE E REGOLARITÀ IMPIANTI**

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare lo stato di manutenzione del fabbricato.

L'immobile presenta una tipologia costruttiva tipica dell'epoca, con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio e finiture coerenti con il periodo di realizzazione.

Le condizioni generali dell'edificio sono da considerarsi mediocri, grazie a un regime di manutenzione ordinaria regolare che ha consentito il mantenimento dell'agibilità e della funzionalità degli ambienti, pur in assenza di significativi interventi di ristrutturazione o ammodernamento.

Le pavimentazioni interne, sia nelle aree comuni che nelle camere, sono in piastrelle ceramiche originali o di pari epoca, ancora ben ancorate e prive di sollevamenti. Si rilevano segni di usura diffusa nei percorsi di maggior calpestio, senza tuttavia compromissioni strutturali evidenti.

La copertura principale presenta qualche infiltrazione diffusa, la struttura portante in legno in alcuni punti presenta segni di un modesto cedimento strutturale. A causa di queste condizioni precarie del manto di copertura tutte le camere del piano quarto risultano al momento inutilizzabili per l'attività ricettiva.

L'impermeabilizzazione della terrazza a piano primo presenta delle infiltrazioni importanti che hanno determinato danni da bagnamento alla sottostante piscina con lo sfondellamento del solaio. Per questo motivo la zona della piscina risulta non utilizzabile da tempo.

L'edificio presenta gravi carenze di isolamento, coerenti con le normative tecniche dell'epoca di costruzione. Le pareti perimetrali non risultano coibentate in maniera adeguata, causando dispersioni termiche significative. L'isolamento acustico tra stanze e tra ambienti interni ed esterni è insufficiente, con livelli di comfort ridotti soprattutto in condizioni di piena occupazione.

I serramenti sono quelli originali o di pari epoca, in legno o metallo con vetro singolo. Le prestazioni termoacustiche sono scarse, con presenza di spifferi, chiusure non ermetiche e degrado superficiale visibile in diversi punti.

L'immobile si presenta in condizioni mediocri, compatibili con la vetustà della struttura e degli impianti. La regolare manutenzione ordinaria ha consentito di preservare la funzionalità della struttura ricettiva, ma l'assenza di interventi straordinari e di adeguamenti normativi lo rende non conforme agli standard edilizi, energetici e di sicurezza attuali.

#### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è in mediocre stato di manutenzione, in alcune zone risulta realizzato con canaline esterne. In generale impianto funzionante, ma vetusto, rispondente agli standard dell'epoca. Non risulta adeguato alla normativa vigente (DM 37/08) per quanto concerne sezionamenti, protezioni differenziali e portata in relazione alle esigenze ricettive moderne.

#### **Impianto termico**

L'impianto di riscaldamento prevede un sistema di diffusione con elementi radianti a parete, la distribuzione avviene con tubazione a circuito singolo senza collettori quindi senza la possibilità di una termoregolazione a zone che consenta di modulare le temperature degli ambienti in base alle effettive esigenze. L'impianto è

stato oggetto di interventi di manutenzione con la posa in opera in alcuni tratti di tubazioni a vista. Il sistema di generazione comprende: una caldaia solo per la parte di riscaldamento da 450kcal e una caldaia specifica per la produzione di acqua calda sanitaria da 60kcal. Entrambe le macchine sono vetuste essendo state installate nel 1973, originariamente risultavano alimentate a gasolio per poi essere convertite a metano. Il locale centrale termica è collocato esternamente al fabbricato principale, sul lato opposto della strada Via Valle Asili, in corrispondenza della particella 268 del foglio 16; realizzato con il rilascio della Concessione Edilizia n.740 del 17/08/1987 non risulta accatastato e non fa parte della presente procedura esecutiva.

### **Impianto idraulico**

Impianto funzionante, con presenza di acqua calda e fredda in tutti i punti di erogazione. Non si rilevano malfunzionamenti evidenti, ma la vetustà dell'impianto suggerisce monitoraggio periodico per eventuali perdite o guasti.

### **Regolarità e certificazione impianti**

I certificati di conformità impianti che non risultano reperibili pertanto non risulta possibile verificarne la rispondenza alla normativa vigente.

### **Costi necessari per l'adeguamento degli impianti**

Lo stato di manutenzione degli impianti è in linea con le condizioni generali del fabbricato. La valutazione a mq utilizzata per il calcolo del valore di stima finale tiene conto dei costi necessari al loro adeguamento.

### **3.g - DOTAZIONI CONDOMINIALI**

L'albergo è una struttura terratetto completamente indipendente, senza parti comuni.

### **3.h - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Il procedimento per la determinazione del valore di stima è il metodo diretto sintetico comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di procedimento con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato immobiliare. I parametri di comparazione comprendono le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, eventuali finiture e/o impianti ancora da ultimare, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il fatto che gli immobili risultino oggetto di una procedura esecutiva costituisce un importante motivo di deprezzamento.

In considerazione di tutti questi elementi il più probabile valore medio di mercato corrisponde a 160 €/mq

Il calcolo della superficie commerciale tiene conto delle seguenti incidenze:

- 100% superficie principale calpestabile interna, la superficie delle tramezzature interne, la superficie delle pareti perimetrali;
- 75% locali mansardati con altezza media minima di 2.40m;
- 10% locali cantina e locali accessori, aree scoperte, balconi e terrazzi, locali tecnici, posti auto e autorimesse;

risulta pari ad un totale complessivo 2.430 mq (allegato 9).

Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di mercato, risulta pari a  $(2.430 \text{ mq} \times 160,00 \text{ €/mq}) = 388.800,00 \text{ €}$

A detrarre spese, adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica pari a 25.000,00€
- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione (condizioni generali, condizione impianti, livello finiture, ecc); già considerata;
- Riduzione del valore di vendita del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della procedura in corso:  $388.800,00 \text{ €} \times 15\% = 58.320,00 \text{ €}$ ;

Il valore aggiornato al netto degli adeguamenti risulta pari a  $(388.800,00 \text{ €} - 25.000,00 - 58.320,00 \text{ €}) = 305.480,00 \text{ €}$

**Il valore totale del lotto viene arrotondato a 305.000,00 € (trecentocinquemila/00)**

Da precisare che il suddetto valore s'intende riferito all'intero lotto immobiliare, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che tale valore deve essere considerato a corpo per l'intero lotto immobiliare e non a misura; lo stesso valore sopra determinato non è comprensivo di eventuali beni mobili esistenti all'interno del lotto immobiliare.

Elenco allegati

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Visure catastali storiche

Allegato 3 – Planimetrie catastali aggiornate

Allegato 4 – Estratto di mappa e PRG

Allegato 5 – Provvedimenti edilizi

Allegato 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 7 – Aggiornamento visure ipotecarie

Allegato 8 – Visura camerale e verifica sussistenza locazioni

Allegato 9 – Calcolo superficie commerciale

Quanto sopra esposto in adempimento al mandato conferitomi.

In fede

Roccaforte Mondovì, 6 maggio 2025

Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

