

TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce n.12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 164/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promotore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Es.: **Dott. Roberta BONAUDI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cuneo, 27 maggio 2025

Geometra Tommaso BLANDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	8
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	13
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	15
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	16
3.9 COERENZE	16
4. VALUTAZIONE DEL LOTTO	16
4.1 CRITERIO DI STIMA:	16
4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	18
5. ALLEGATI	19

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 03 Gennaio 2025, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 07 gennaio 2025 attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Vernante (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – VERNANTE FG. 14 MAP. 537 -718

VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 164/2024

Descrizione generale dell'immobile e confini:

Il fabbricato è ubicato a Vernante, paese situato a 20 chilometri da Cuneo, incastonato tra le montagne e la natura incontaminata del Piemonte, piccolo borgo di appena 1.200 abitanti diventato celebre perché sui muri delle sue case e nelle sue strade rivive ogni giorno la celebre storia di Collodi con protagonista Pinocchio.

Descrizione particolare dell'immobile:

L'immobile oggetto di analisi si presenta in uno stato di abbandono e degrado, con un passato di interventi di ristrutturazione iniziati negli anni 2000 e successivamente interrotti. In particolare, nel corso degli anni 2000, è stata presentata una richiesta di lavori di ristrutturazione che, tuttavia, sono stati abbandonati quasi subito, lasciando il cantiere incompleto. L'attuale stato di avanzamento delle opere si attesta intorno al 25%, con alcuni impianti tecnologici parzialmente realizzati ai piani primo e secondo, nell'ambito del progetto di suddividere l'immobile in due appartamenti oltre ai vani accessori posti al piano terreno e sottotetto.

L'edificio si trova da diversi anni in totale stato di abbandono, con conseguente progressivo degrado strutturale e ambientale. La vegetazione spontanea ha preso il sopravvento, crescendo in modo incontrollato sulle superfici e nelle aree esterne, contribuendo ulteriormente al deterioramento complessivo dell'immobile. Inoltre, sono evidenti infiltrazioni d'acqua che hanno compromesso l'integrità delle strutture e degli ambienti interni.

Lo stato attuale dell'immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria e di verifica strutturale approfondita, al fine di valutare la stabilità e la sicurezza dell'edificio. È necessario, inoltre, un rifacimento completo di tutti gli impianti tecnologici (*elettrico, idrico, di riscaldamento, ecc.*), ormai obsoleti e danneggiati dall'abbandono e dall'umidità. La configurazione interna e il layout originario devono essere rivisti e ripensati, considerando le nuove esigenze di utilizzo e le normative vigenti.

In conclusione, l'immobile necessita di un intervento radicale di recupero e riqualificazione, che comprenda verifiche strutturali, rifacimento degli impianti e una riorganizzazione degli spazi interni, al fine di restituire alla proprietà un immobile sicuro, funzionale e conforme alle normative edilizie e di sicurezza attuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è complessivamente molto precario. Attualmente si trova in fase di cantiere, ma i lavori sono stati interrotti e risultano abbandonati da diversi anni, rendendo l'edificio in condizioni di degrado e necessitando di interventi di ristrutturazione significativi.

Impianti tecnologici:

L'immobile è dotato di impianti tecnologici, tra cui quelli elettrici e idraulici. Tuttavia, attualmente gli impianti risultano da revisionare, poiché l'edificio si trova in fase di cantiere, è stato abbandonato e si trova esposto alle intemperie. È consigliabile pianificare un intervento di messa a norma e completamento degli impianti per garantire la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile.

Finiture:

Le finiture non sono ancora state installate, in quanto l'immobile è attualmente in fase di cantiere. Al momento, risultano assenti i serramenti e la pavimentazione.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano primo**: 87,90 m²

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano secondo**: 95,80 m²

Consistenza commerciale complessiva **accessori**: 197,92 m²

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 41.000,00**.

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

al momento del sopralluogo, si evidenzia che l'immobile risulta libero, ma non utilizzabile in quanto si trova in fase di cantiere e, sebbene abbandonato, non è attualmente destinato ad alcuna attività o utilizzo.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in CAIRO MONTENOTTE (SV)
Codice fiscale [REDACTED]
2. [REDACTED] ***
Con sede in SPOTORNO (SV)
Codice fiscale [REDACTED]
3. [REDACTED]
Con sede in ACQUI TERME (AL)
Codice fiscale [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/04/1996 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 3401 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 62987 del 29/03/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/1996 - Registro Particolare 4070 Registro Generale 5080 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 63542 del 30/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1996 - Registro Particolare 6471 Registro Generale 8096 Pubblico ufficiale DEGIOANNI SERGIO Repertorio 1245 del 11/09/1996
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in VERNANTE(CN)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1997 - Registro Particolare 9108 Registro Generale 11239 Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 71692 del 04/12/1997
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in VERNANTE(CN)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/1999 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 5814 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 68479 del 11/05/1999

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/1999 - Registro Particolare 4638 Registro Generale 5815 Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 68479 del 11/05/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO ACQUIRENTE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2000 - Registro Particolare 3450 Registro Generale 4593 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 129825 del 30/05/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2000 - Registro Particolare 3451 Registro Generale 4594 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 129825 del 30/05/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2000 - Registro Particolare 3452 Registro Generale 4595 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 129825 del 30/05/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
10. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2000 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 7715 Pubblico ufficiale ROMAIRONE GIANLUIGI Repertorio 53680 del 13/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO DEBITORE
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2001 - Registro Particolare 1548 Registro Generale 1920 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 134261 del 07/02/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2001 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 1921 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 134262 del 07/02/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2001 - Registro Particolare 1778 Registro Generale 2241 Pubblico ufficiale FIRPO AGOSTINO Repertorio 28664 del 23/02/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2001 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 3951 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 135426 del 03/04/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2001 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 4596 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 136077 del 09/05/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2001 - Registro Particolare 3668 Registro Generale 4597 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 136077 del 09/05/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2001 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 5388 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 136084 del 09/05/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2001 - Registro Particolare 4299 Registro Generale 5393 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 136129 del 12/05/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/2001 - Registro Particolare 6240 Registro Generale 7945 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 137766 del 01/08/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO VENDITORE
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2001 - Registro Particolare 8453 Registro Generale 10915 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Repertorio 139913 del 06/12/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
21. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2002 - Registro Particolare 570 Registro Generale 4262 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ACQUI TERME Repertorio 246/2002 del 17/05/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 445 del 06/04/2022
22. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2002 - Registro Particolare 648 Registro Generale 4745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 1251/2002 del 22/05/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO DEBITORE

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

23. ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2002 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 8329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 1370/2002 del 06/08/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO DEBITORE
24. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2011 - Registro Particolare 4737 Registro Generale 6236 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 195 del 12/05/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERNANTE(CN)
25. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2011 - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 196 del 12/05/2011
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERNANTE(CN)
26. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2011 - Registro Particolare 4739 Registro Generale 6238 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 197 del 12/05/2011
27. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2014 - Registro Particolare 4110 Registro Generale 5039 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA Repertorio 205/2014 del 02/04/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERNANTE(CN)
28. ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2022 - Registro Particolare 445 Registro Generale 3502 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ACQUI TERME Repertorio 246/2002 del 17/05/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VERNANTE(CN) SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 570 del 2002
29. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2024 - Registro Particolare 10181 Registro Generale 12273 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 4250 del 27/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VERNANTE(CN)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è un documento che certifica le caratteristiche energetiche di un edificio, fornendo informazioni sul consumo energetico e sulle eventuali possibilità di miglioramento.

Nel caso specifico descritto, si evidenzia che l'immobile è privo di impiantistica, ovvero:

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

- Non sono presenti generatori di energia come caldaie, pompe di calore, o altri sistemi di riscaldamento e raffrescamento.
- Non ci sono canne fumarie, che sono normalmente necessarie per impianti di combustione.
- Sono assenti pavimenti e serramenti, o comunque non presenti elementi che influenzino significativamente le prestazioni energetiche.

Per queste ragioni, l'immobile è stato esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché non presenta elementi che possano garantire un'efficienza energetica misurabile o un consumo energetico rilevante.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Vernante si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

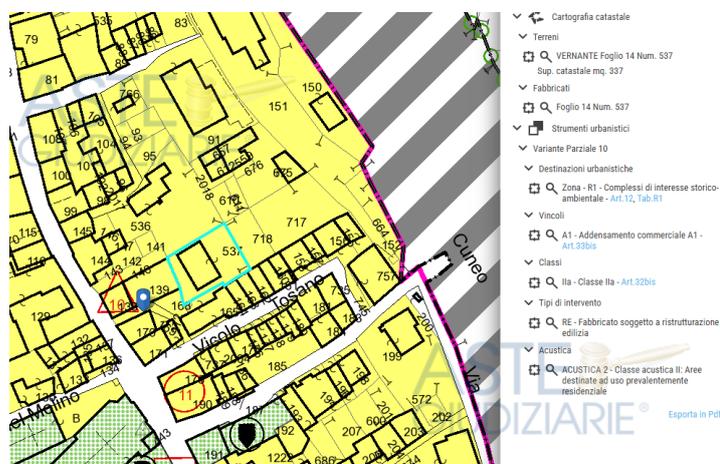
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 60/99 del 09/03/2000;**

Il fabbricato non risulta conforme con le pratiche urbanistiche reperite presso gli archivi Comunali di Vernante (CN).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"R1 complessi di interesse storico – ambientale"** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione:

ESTRATTO DI PRGC: ZONA R1 "Complessi di interesse storico – ambientale"



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
 Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
 Es. Imm. N. **164/2024**

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico-ambientale all'interno dei quali stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistente, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali e sociali del contesto, ed in particolare il miglioramento delle condizioni igienico-abitative.

2 Le aree di cui al presente articolo sono considerate zone di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della legge 457/78 e sono classificate ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per quanto disposto al comma 8°, art. 40 e al comma 6°, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici esistenti sono di norma confermate salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 11 precedente.

4 All'interno delle aree R1 sono ammessi gli interventi topograficamente individuati dal P.R.G. con le seguenti particolari prescrizioni: - per gli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione possono essere autorizzati sopralti fino ad un max di 50 cm. di altezza; - per gli edifici contrassegnati con la lettera S possono essere autorizzate sopraelevazioni per migliorie igienico-abitative superiori a 50 cm. e inferiori a mt. 1,40; - per gli edifici contrassegnati con la lettera S1 può essere autorizzata la sopraelevazione di un piano abitabile, in ogni caso mai superiore a mt. 2,50, misurato all'imposta del tetto; - per gli edifici contrassegnati con la lettera Sa può essere autorizzata la sopraelevazione per l'adeguamento alle altezze di gronda e di colmo del fabbricato limitrofo indicato topograficamente; - per gli edifici contrassegnati con la lettera A è consentito l'ampliamento del fabbricato entro i limiti indicati nella tavola di progetto; - per gli edifici contrassegnati con la lettera Rq, soggetti a riqualificazione architettonica consistente nella eliminazione degli elementi deturpanti o nella loro sostituzione con altri elementi aventi i requisiti specificati successivamente, qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria deve prevedere la eliminazione degli elementi contrastanti. La verifica di tale eliminazione costituisce condizione indispensabile al rilascio del titolo abilitativo; - per gli edifici contrassegnati con la lettera R è ammessa la ricostruzione nel perimetro e nei volumi preesistenti salvo adeguamenti dell'altezza interna dei piani per un numero massimo di due piani abitabili. In tutti i casi devono essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti; - per gli edifici di recente costruzione per i quali si prevede il mantenimento dello stato di fatto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia interna come definita dalle presenti norme. In sede di intervento dovranno essere sostituiti gli eventuali elementi compositivi esterni in contrasto per materiale o forma con altri coerenti con il contesto ambientale; - per gli edifici di recente costruzione contrassegnati con la lettera RA sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento del volume comunque nella misura massima del 20% del preesistente.

5 I progetti che interessano le sopraelevazioni per migliorie igienico-abitative sopra descritte, dovranno presentare prospetti estesi a tutto il fronte dell'isolato all'interno del quale si colloca il fabbricato da sopraelevare. I progetti di ristrutturazione e restauro dovranno documentare in modo rigoroso lo stato di fatto dell'edificio su cui si intende intervenire, relativamente alle strutture, agli elementi architettonici interni ed esterni, ai tipi di materiali, agli impianti tecnici che interessano le strutture.

6 In tutti gli interventi sugli edifici esistenti, che hanno W.C. esterni al perimetro del fabbricato deve essere prevista la rimozione della latrina e la predisposizione di locale igienico all'interno del fabbricato stesso. Tali indicazioni di rimozione e predisposizione di servizi igienici idonei deve chiaramente risultare a progetto e costituisce condizione indispensabile al rilascio del titolo abilitativo per gli interventi richiesti.

8 Tutti gli interventi ammessi in area R1 dal presente articolo per forma e per materiali dovranno uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 32 del R.E.

9 Gli interventi di cui al 4° comma precedente sono ammessi una volta sola; non sono pertanto ripetibili gli interventi già eseguiti a norma del P.R.G. vigente, fatto salvo l'adeguamento alle presenti norme che è comunque sempre ammesso.

10 Per gli ambiti topograficamente individuati come ex T 1.4, ex T 1.5, ex T 1.7, ricompresi nelle aree residenziali del presente articolo, a cessazione delle attività turistico-ricettive svolte, è ammesso il recupero dei volumi esistenti a fini residenziali mediante interventi di ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui, persistendo l'attività turistico-ricettiva, si rendessero necessari interventi per tale destinazione, oltre alla ristrutturazione saranno anche ammessi ampliamenti nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona. In tal caso l'ampliamento dovrà essere assoggettato a vincolo di destinazione turistico-ricettiva per un periodo di anni dieci. Per l'ambito ex T 1.7 (albergo Savoia - ex Aurora), all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica ad uno o due piani esistenti verso monte, lato via Canapali, e la loro riedificazione mediante utilizzo del volume esistente producendo un nuovo corpo di fabbrica comunque a non più di due piani fuori terra.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta conforme, è stato necessario depositare pratica di variazione catastale al Fine di aggiornare le planimetrie catastali (NCEU).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile attualmente non risulta conforme (*pratica edilizia regolarmente rilasciata ma attività di ristrutturazione mai conclusa*).

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile attualmente risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile attualmente non risulta conforme, in quanto, pur essendo stata rilasciata una pratica edilizia regolare, l'attività di ristrutturazione non è mai stata completata. È necessario procedere con le opportune pratiche di regolarizzazione e completamento delle opere per ottenere la conformità edilizia.

CONFORMITÀ TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile non risulta dotato degli impianti essenziali.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Essendo l'immobile privo di impiantistica e serramenti si è esonerati dalla redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono spese per l'acquirente.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà a [REDACTED] con sede legale a Cairo Montenotte (SV), tramite ATTO DI COMPRAVENDITA, pubblico ufficiale GROSSO Ivo con sede a Cuneo, Repertorio n. 68479. Con Trascrizione n. 4637.1/1999.

3.9 COERENZE

FABBRICATO INTERO

NORD: altra proprietà mapp.536;
OVEST: altra proprietà mapp. 139;
SUD: altra proprietà mapp. 165-164-163-162;
EST: stessa proprietà mapp. 718.

TERRENO MAPP. 718

NORD: altra proprietà mapp. 611-610;
OVEST: stessa proprietà mapp. 537;
SUD: altra proprietà mapp. 162-161-160;
EST: altra proprietà mapp. 717.

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

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

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Vernante, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (*riferiti alla superficie commerciale ragguagliata*):

Appartamenti di civile abitazione in villino: variano dai **1.000,00 €/mq ai 1.500,00 €/mq**; nel caso specifico si adotta il valore minimo rilevato.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: **€ 41.000,00**

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 164/2024

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: VERNANTE (CN)
Indirizzo: Via Giordanengo n.snc
Dati catastali: Fg. 14, num. 537, sub. 4 (*fabbricato*), Fg. 14, num. 718 e 537 (*terreno*),

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione piano primo	87,90 m ²	100%	87,90 m ²
Balcone piano primo	5,49 m ²	40%	2,19 m ²
Abitazione piano secondo	95,80 m ²	100%	95,80 m ²
Balcone piano secondo	15,31 m ²	40%	6,12 m ²
Sgombero	86,95 m ²	30%	26,08 m ²
Sottotetto	90,17 m ²	20%	18,03 m ²
Terreno di pertinenza mapp.718	130,00 m ²	10%	13,00 m ²
Terreno di pertinenza mapp.537	234,00 m ²	10%	23,40 m ²
Superficie commerciale totale, m²			272,52 m²

VALORE CATASTALE: € 33.577,74 (fabbricato) e € 38,25 (terreno)

INDICE DI VETUSTA': 85%

VALORE DI MERCATO: 272,52 mq x €/mq 1.000,00 = 272.520,00 € x 0,15 = € 40.878,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 41.000,00

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 164/2024

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento
(vedasi punto 3.4)
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (vedasi punto 3.8)
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**

L'esperto Geom. Tommaso BIANDI



5. ALLEGATI

A – Allegato A

- 1 – Superfici commerciali
- 2 – Planimetrie catastali
- 3 – Visura storica
- 4 – Visura attuale
- 5 – Estratto di mappa catastale
- 6 – APE
- 7 – Urbanistica
- 8 – Visura ipotecaria
- 9 – Documentazione fotografica