

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spessotto Lodovico, nelle Esecuzioni Immobiliari riunite 17/2024 e 36/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' - *Società cooperativa per azioni con sede Carrù (CN)*

Codice fiscale: 00195530043

INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede Torino

Codice fiscale: 00799960158

BRERA SEC srl con sede Conegliano (TV)

Codice fiscale: 04899480265

ILLIMITY BANK spa con sede Milano

Codice fiscale: 03192350365

ORGANA SPV srl con sede Conegliano (TV)

Codice fiscale: 05277610266

contro

*** con sede Mondovì (CN)

Partita IVA: 00167630045

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione Beni.....	5
LOTTO 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	21
LOTTO 2	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	24
Consistenza	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	37
LOTTO 3	38
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	40

Consistenza.....	41
Dati Catastali	42
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	55
LOTTO 4	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità	57
Confini.....	58
Consistenza	58
Dati Catastali	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	63
Regolarità edilizia.....	65
Stima / Formazione lotti	66
Lotto 1	77
Lotto 2	68
Lotto 3	70
Lotto 4	73
Elenco allegati.....	75
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	79
Lotto 3	81
Lotto 4	82
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari riunite 17/2024 e 36/2024 del R.G.E.	84

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.805,00	84
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 136.808,50.....	85
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.069.716,75	87
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 189.446,25.....	89
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	90
Bene N° 1 - ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe.....	90
Bene N° 4 - 5 Terreni ubicati a Mondovì (CN) - via delle Langhe.....	91
Beni N° 6 - 7 - 8 - 9- 10 ubicati a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21	91
Beni N° 11- 12 - 13 -ubicati a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25.....	92
Beni N° 14 - 15 ubicati a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25	94
Beni N° 16- 17 ubicati a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27	94



All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Ing. Spessotto Lodovico, con studio in via P. Delvecchio, 4d - 12084 Mondovì (CN), email ing.spessotto@outlook.it, PEC lodovico.spessotto@ingpec.eu, tel. 333 5015207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe snc (Coord. Geografiche: 44°24'00"N 7°49'36"E)
- ~~**Bene N° 2** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (inglobato nel Bene n.1)~~
- ~~**Bene N° 3** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (inglobato nel Bene n.1)~~
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (Coord. Geografiche: 44°23'59"N 7°49'35"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (Coord. Geografiche: 44°24'00"N 7°49'36"E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (Coord. Geografiche: 44°24'00"N 7°49'32"E)
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 14** - Unità produttiva - Salumificio ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T
- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Unità abitativa in abbandono.

Il bene è formato dall'accorpamento dei beni 1, 2 e 3 (subalterni catastali n. 1, 2 e 3), che erano rappresentati da planimetrie catastali risalenti al 1940 non conformi allo stato dei luoghi, così come si è originato sulla scorta dell'autorizzazione comunale del 29/05/1953 (v. paragrafo "Regolarità edilizia").

Le due nuove planimetrie catastali che sono state predisposte rappresentano un unico immobile a destinazione residenziale (sub.4) e un contiguo magazzino con autonoma classificazione catastale (sub.5).

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Immobile integrato nel bene n.1

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Immobile integrato nel bene n.1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Appartamento al piano terreno di palazzina a due piani fuori terra

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Garage annesso a edificio residenziale

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21,
PIANO T

Magazzino annesso a edificio residenziale

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Terreno retrostante edificio residenziale.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE
25, PIANO 1

Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE
25, PIANO 1

Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE
25, PIANO 1

Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - *** UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE
LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2

Salumificio Monregalese

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25,
PIANO T

Locali al servizio del salumificio

La palazzina alla quale il bene appartiene è stata realizzata negli anni Cinquanta del secolo scorso con una destinazione abitativa/artigianale. Successivamente il bene in oggetto è stato parzialmente inglobato nel contiguo salumificio, per la realizzazione di un'area per il personale (spogliatoio, servizi igienici, doccia) e un'area usata come deposito. Un'altra porzione del bene, con ingresso laterale indipendente e altro ingresso sul fronte strada, pur rimanendo distinta dal salumificio viene utilizzata

come ufficio-archivio. Non vi sono servizi igienici.

Infine una terza parte, con accesso laterale autonomo, è destinata a magazzino/ricovero automezzi.

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Capannone a uso ricovero automezzi.

L'immobile sorge sulla particella catastale 287 del foglio 69 del Comune di Mondovì. La particella ha autonomo accesso da via delle Langhe ed è contigua alla particella 45 del medesimo foglio, sulla quale è stato realizzato il SALUMIFICIO MONREGALESE, pure oggetto di procedura espropriativa.

Strutturalmente unito al capannone, al primo piano vi è un alloggio appartenente allo stesso lotto di vendita.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

Abitazione soprastante a capannone.

L'immobile è strutturalmente unito al sottostante capannone uso ricovero automezzi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (inglobato nel Bene n.1)
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe (inglobato nel bene n.1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

La visura catastale intestava il bene a:

società alla quale era pervenuto per compravendita trascritta ai nn. 4427/3647 in data 25 luglio 1979. Detta compravendita ha avuto per oggetto tutti i beni che costituiscono il presente lotto. Con rogito Notaio Birone del 21/12/1984, rep. 9295, raccolta 7053, registrato a Mondovì il 03/01/1985 al n. 33, è stata deliberata la modifica della ragione sociale della ditta in ***. Si è provveduto a registrare la variazione di intestazione a catasto fabbricati, mentre altrettanto non è stato fatto a catasto terreni per i beni n. 4 e 5 del lotto. Per questi immobili è pertanto rimasta l'intestazione non aggiornata. Per evitare possibili problemi che potrebbero nascere al momento della vendita dei beni, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare l'errata intestazione a catasto terreni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

vedi "Titolarietà" relativa al bene n. 4.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Confinante a ovest con via delle Langhe, a nord e sud con ditta intestataria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Confinante a ovest con via delle Langhe, a nord con la particella 502 del foglio 91, a est con la particella 250 del foglio 91.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Confinante a ovest con via delle Langhe, a sud con la particella 502 del foglio 91, a est con la particella 250 del foglio 91.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	70,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,80 m	1
Magazzino	16,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,30 m	T
Locale di deposito	18,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,25 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Cantina	10,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				169,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,40 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	206,00 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				206,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,00 mq		

Il terreno costituisce la via di accesso, sia pedonale che carraio, all'edificio abitativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	596,00 mq	596,00 mq	1	596,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				596,00 mq		

Il terreno, con forte acclività verso il torrente Ellero, ha un accesso inutilizzato da molto tempo da via delle Langhe. E' inoltre collegato tramite una porta in legno, ora sbarrata, al cortile del fabbricato abitativo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	502	4	U	A3	2	7,5 v.	187 mq	464,81 €	S1-T-1		
	91	502	5	U	C2	4	13	17 mq	26,18 €	T		

Si è provveduto alla predisposizione di nuove planimetrie catastali conformi alla reale situazione dei luoghi. Si sono così formati i subb. 4 e 5 in sostituzione dei subb. 1, 2 e 3 che sono stati soppressi.

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	502	2		A4							

Corrispondenza catastale

Il subalterno è stato soppresso e l'immobile integrato nel sub.4 della stessa particella

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	502	3		A5							

Corrispondenza catastale

Il subalterno è stato soppresso e l'immobile integrato nel sub.4 della stessa particella

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
91	254				Seminativo irriguo	1	206 mq	2,02 €	1,28 €		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	528				Frutteto	1	596 mq	13,08 €	5,39 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Trattasi di unità immobiliare in condizioni fatiscenti distribuita su due piani collegati da scala interna. L'abbandono risale alla seconda metà del secolo scorso ed è testimoniato dalle scadenti condizioni della copertura in legno, della scala di collegamento tra i piani, dei serramenti, sia interni che esterni, praticamente inutilizzabili. Non c'è impianto elettrico, né idraulico, né termico. Il servizio igienico è posto in un piccolo locale all'esterno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Il bene è in condizioni di abbandono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Il terreno è in condizioni di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Il terreno è attraversato dal condotto fognario proveniente dal Salumificio Monregalese al di là della strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Fondazioni in muratura; solai in putrelle e laterizi, copertura in legno a falde con manto in tegole; pareti esterne e divisori in muratura intonacata; pavimentazione in piastrelle e cemento; scala interna in legno; assenza di impiantistica; gabinetto esterno in cortile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Terreno in stato di abbandono

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Terreno in stato di abbandono

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1979 al 21/12/1984	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Oreste Branda	30/06/1979	35092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì	25/07/1979	4427	3647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/12/1984	***	Modifiche statutarie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Germano Birone	21/12/1984	9295	7053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì	03/01/1985	33	
		Modifiche statutarie			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1979 al 21/12/1984	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Oreste Branda	30/06/1979	35092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì	25/07/1979	4427	3647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/1984	***	Modifiche statutarie	

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Germano Birone	21/12/1984	9295	7053
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì	03/01/1985	33	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente ha provveduto alla voltura del bene che risultava ancora con l'intestazione SALUMIFICIO MONREGALESE di M. Ballauri, E. Bongiovanni & C. sas

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

v. PROVENIENZA VENTENNALE bene n. 4

Lo scrivente ha provveduto alla voltura del bene che risultava ancora con l'intestazione ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 10/12/2015
Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802
Importo: € 800.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società cooperativa
per azioni

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: notaio Vincenzo Pitino

Data: 04/12/2015

N° repertorio: 18824

N° raccolta: 12485

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 23/03/2022

Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202

Importo: € 600.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 546.987,19

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 29/12/2021

N° repertorio: 1287

N° raccolta: 2021

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 20/04/2022

Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295

Importo: € 280.000,00

A favore di BRERA SEC srl

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.307,17

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 27/01/2022

N° repertorio: 93

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 13/03/2024

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531

A favore di ILLIMITY BANK spa

Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 21/03/2024

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744

A favore di ORGANA SPV srl

Contro ***

Formalità a carico della procedura

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita del lotto (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto di ciascun pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Mondovì il 10/12/2015

Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802

Importo: € 800.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società cooperativa per azioni

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: notaio Vincenzo Pitino di Carrù

Data: 04/12/2015

N° repertorio: 18824

N° raccolta: 12485

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 13/03/2024

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531

A favore di ILLIMITY BANK spa

Contro ***

Formalità a carico della procedura

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto di ciascuna ipoteca giudiziale, sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.

La cancellazione per l'intero lotto del pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

v. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI bene n.4

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Nel vigente P.R.G.C. gli immobili edificati sulla particella 502 del foglio 91, di superficie catastale 223 mq, sono inquadrati nell'area urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'obiettivo per queste zone è il miglioramento della qualità edilizia dei manufatti esistenti, permettendo anche modesti ampliamenti.

Valgono le seguenti prescrizioni: è possibile un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente, 25 mq sono comunque sempre ammessi; la condizione è che l'indice fondiario del lotto dopo l'intervento non superi 1,0 mq/mq di SUL e che il rapporto di copertura non ecceda il 50%. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti è ammesso nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 21/98. Per i sottotetti che non possiedono i requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità è consentito l'aumento di 100 cm delle quote di imposta e di colmo del tetto; qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge.

Gli interventi edilizi consentiti sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione edilizia (v. art.15-20 NTA).

Il terreno sul quale sorge l'unità immobiliare è inquadrato per il 93,7% in un'area a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2) e per il restante 6,3% in area a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata (classe 3A2).

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste.

Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante.

Nel progetto di variante il bene rientra in zona BR1, aree residenziali a capacità esaurita, normata dall'art. 21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. In tale zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, vale a dire manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti (consistenti nella realizzazione di SU integrative degli edifici esistenti, oltre il 20% della SL esistente, per l'adeguamento funzionale e la qualificazione degli edifici) e demolizione. La densità fondiaria esistente può essere aumentata per il recupero ai fini abitativi dei volumi diversamente destinati, così come quelli dei sottotetti.

L'indice di edificabilità fondiaria IF rimane quello esistente; l'indice di copertura IC rimane quello esistente o è consentito il raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore.

Continua a essere presente la fascia di rispetto dal torrente Ellero (legge Galasso).

Dal punto di vista idrogeologico, i terreni rientrano nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva.

Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente".

In allegato:

artt. 15-20 e art.29 NTA con tabella normativa del vigente Piano Regolatore.

artt. 18 e 21 delle NTA del progetto di variante del Piano Regolatore

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Il terreno è inquadrato nella zona urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì.

L'area è in parte (97,7%) a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2) con limitazioni geologiche superabili con modesti accorgimenti tecnici. In parte (2,3%) a "pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata" (classe 3a2), che la rende inidonea a nuovi insediamenti.

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

Vi è inoltre una fascia di rispetto stradale che interessa il 94,7% dell'area.

Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste.

Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante.

Nel progetto di variante il terreno rientra in zona BR1, normata dall'art. 21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, alla stregua degli immobili che insistono sul medesimo lotto.

Rimane la fascia di rispetto nei confronti del torrente Ellero (legge Galasso).

Dal punto di vista idrogeologico, il terreno rientra nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva.

Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente".

In allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Il terreno è inquadrato nella zona urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì.

L'area è in parte (44,9%) a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2), con limitazioni geologiche superabili con modesti accorgimenti tecnici. In parte (55,1%) a "pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata" (classe 3a2), che la rende inidonea a nuovi insediamenti.

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

Vi è inoltre una fascia di rispetto stradale, che interessa il 35,47% dell'area.

Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste.

Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante.

Nel progetto di variante il terreno rientra in zona BR1, normata dall'art. 21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, alla stregua degli immobili che insistono sul medesimo lotto.

Rimane la fascia di rispetto nei confronti del torrente Ellero (legge Galasso).

Dal punto di vista idrogeologico, il terreno rientra nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva.

Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente".

In allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Le planimetrie catastali datate 1940, costituiscono la più antica documentazione riguardante l'immobile. Tuttavia presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la pratica n.7 a nome ***, esaminata con esito positivo dalla Commissione Edilizia del 29/05/1953, avente per oggetto l'ampliamento dell'intero fabbricato. La tavola di progetto allegata all'istanza mostra che l'ampliamento avrebbe portato a un edificio delle attuali dimensioni e all'unione funzionale dei due subalterni esistenti. La situazione attuale mostra tuttavia numerose difformità rispetto al progetto del 1953 relativamente al numero e posizionamento delle aperture e alla suddivisione interna dei vani. Si dovrà predisporre allo scopo una pratica per la regolarizzazione edilizia del fabbricato. Nel frattempo si è provveduto alla sua regolarizzazione catastale.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Confinante su quattro lati con la ditta intestataria.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

Confinante su quattro lati con vuoto sulla ditta intestataria.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Confinante su quattro lati con la ditta intestataria.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Confinante su quattro lati con la ditta intestataria.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Confinante a ovest con part. 871 del foglio 69, a nord ed est con ditta intestataria, a sud con part. 186 del foglio 69.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,95 m	T
Cantina	38,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				103,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,50 mq		

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	103,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,90 m	1
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	2,30 m	1
Cantina	20,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,30 m	S1
Poggioli	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				120,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,35 mq		

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1220,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	184	8		A3	1	6,0 vani	107 mq	309,87 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	184	9		A3	1	6,5 vani		335,7 €	S1-1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	184	10	U	C6	4	19	23 mq	113,83 €	T		

La planimetria catastale è stata sostituita per descrivere la presenza di una apertura nella parete di separazione dal contiguo appartamento (bene n.6 del lotto), di un minuscolo gabinetto in un angolo dell'ambiente e di una apertura nella parete di separazione dal contiguo locale deposito (bene n.9 del lotto).

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	184	11		C2	2		14 mq	20,25 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è stata sostituita per descrivere la presenza di una apertura nella parete di separazione dalla contigua autorimessa (bene n.8) e di un finestrino sulla parete esterna dell'annesso ripostiglio.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	183				Prato irriguo	1	12 are 20 ca mq	9,45 €	6,62 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'appartamento è funzionalmente dipendente dall'unità abitativa al primo piano (bene n.7) per l'atrio in comune, che condiziona la fruibilità degli spazi interni (vedi planimetria catastale), nonché per la scala che scende alle cantine, cui si accede passando dal disimpegno dell'unità. E' necessario un intervento edilizio per rendere pienamente indipendenti le due unità abitative.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

L'appartamento è funzionalmente dipendente, per l'atrio in comune e per l'accesso alle cantine, con l'unità abitativa al piano terra (bene n. 6). E' necessario un intervento edilizio che renda pienamente indipendenti le due unità immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità non viene utilizzata da oltre vent'anni. Ne consegue uno stato conservativo che necessita di radicali interventi che la rendano nuovamente fruibile.

Nel suo complesso, l'edificio è soggetto a sfogliamenti della tinteggiatura esterna legati alla presenza di umidità. Sulla parete lato Nord è presente una lesione dovuta probabilmente a un cedimento murario.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

L'unità non viene utilizzata da oltre vent'anni. Ne discende uno stato conservativo che necessita di radicali interventi che la rendano nuovamente fruibile.

Si segnalano la copiosa infiltrazione meteorica dal soffitto in corrispondenza di un angolo del vano scala, a significare un problema di tenuta del manto di copertura.

Il fabbricato nel suo complesso è soggetto a sfogliamenti della tinteggiatura esterna legati alla presenza di umidità.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità non è in uso da oltre vent'anni. Lo stato conservativo è discreto, ma richiede qualche intervento manutentivo.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità non è in uso da oltre vent'anni. Lo stato conservativo è discreto e richiede pochi interventi manutentivi.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Terreno non coltivato da anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile ha in comune con l'unità abitativa al primo piano la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre la scala che scende al piano delle cantine e il locale adibito a centrale termica. Con gli altri subalterni della stessa particella (facenti tutti parte del presente lotto) il cancello pedonale, quello carraio e i percorsi di accesso.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

L'immobile ha in comune con l'unità abitativa al piano terra la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre, l'ingresso in comune, la scala che scende al piano delle cantine e il locale adibito a centrale termica. Con gli altri subalterni della stessa particella (facenti tutti parte del medesimo lotto) il cancello pedonale, quello carroia e i percorsi di accesso.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile ha in comune con i beni facenti parte dello stesso lotto il cancello pedonale, quello carroia e i percorsi di accesso.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile ha in comune con gli altri beni del medesimo lotto il cancello pedonale, quello carroia e i percorsi di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità è stata realizzata in epoca successiva al fabbricato a uso abitativo con il quale è in aderenza. Per questo motivo la finestra del bagno dell'alloggio al piano terra (bene n.6 del lotto) si apre verso l'interno dell'autorimessa. Inoltre vi è un'apertura nella parete divisoria con il contiguo locale deposito (bene n. 9 del lotto).

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità presenta un'apertura nella parete che la divide dalla contigua autorimessa (ben n.8 del lotto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile ha struttura in muratura con tetto in legno (apparentemente in discrete condizioni conservative) e manto di copertura (non coibentato) in tegole. Gli orizzontamenti sono in laterocemento.

L'altezza interna è di 2,90 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in carta da parati, oramai staccata dal supporto. La pavimentazione, in alcuni vani piuttosto sconnessa, è in piastrelle o graniglia di cemento. In bagno vi è un rivestimento ceramico alto 150 cm. Serramenti interni in legno di modesta qualità. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane.

La dotazione del bagno è composta di lavabo, vasca, vaso e bidet. La finestra dà all'interno dell'autorimessa.

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma da ripristinare. In analoghe condizioni l'impianto di riscaldamento, costituito da una caldaia non più utilizzabile al piano interrato e corpi scaldanti in ghisa. L'accesso pedonale avviene attraverso un cancello che si affaccia su via delle Langhe. Da qui, tramite un marciapiede, ora invaso dalla vegetazione, si accede tramite pochi gradini in pietra al portoncino

d'ingresso, che è al servizio anche della unità abitativa del primo piano.

Al piano interrato vi è un'ampia cantina dotata di illuminazione e allacciamento idrico, con pavimentazione in cemento, pareti intonacate e soffitto a putrelle in acciaio.

Al piano terra si segnala la presenza di due lesioni verticali nella muratura esposta a nord. Si è probabilmente in presenza di un cedimento murario.

Esternamente vi è un locale adibito ad autorimessa, con autonoma classificazione catastale (bene n. 8 del lotto) e capienza di un'unica vettura. In aderenza a questo, pure con autonoma classificazione catastale, un locale uso magazzino a un piano (bene n. 9).

Sul retro dei fabbricati vi è un terreno (1220 mq) con autonoma identificazione catastale (bene n. 10 del lotto).

L'area sul quale insiste il fabbricato era separata dal contiguo SALUMIFICIO MONREGALESE da una cinzione in rete metallica, ora abbattuta.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

L'immobile ha struttura in muratura con tetto in legno (apparentemente in discrete condizioni conservative) e manto di copertura (non coibentato) in tegole. Gli orizzontamenti sono in laterocemento.

L'altezza interna è di 2,90 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate o rivestite in carta da parati oramai staccata dal supporto. La pavimentazione è in listoni di legno nel soggiorno, in piastrelle nel tinello, nel cucinino e nel bagno, in moquette nella zona notte. In bagno vi è un rivestimento ceramico alto 150 cm. Serramenti interni in legno di modesta qualità. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane. La dotazione del bagno è composta di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma da ripristinare. In analoghe condizioni l'impianto di riscaldamento, costituito da una caldaia non più utilizzabile al piano interrato e da corpi scaldanti in ghisa. Vi è una estesa infiltrazione meteorica nella zona del tinello.

L'ampio terrazzo posteriore ha pavimentazione in cemento ed è protetto da una struttura in legno e manto in lastre in cemento-amianto. I poggiali esterni, hanno pavimentazione in cemento e ringhiere protettive metalliche.

L'accesso pedonale avviene attraverso un cancello che si affaccia su via delle Langhe. Da qui, tramite un marciapiede, ora invaso dalla vegetazione, si accede tramite pochi gradini in pietra al portoncino d'ingresso, che viene utilizzato anche dall'unità abitativa al piano terra.

Al piano interrato vi è una cantina con pavimento in cemento, pareti intonacate e soffitto a putrelle in acciaio.

Esternamente vi è un locale adibito ad autorimessa, con autonoma classificazione catastale (bene n. 8 del lotto) e capienza di un'unica vettura. In aderenza a questo, pure con autonoma classificazione catastale, un locale uso magazzino a un piano (bene n. 9 del lotto).

Sul retro dei fabbricati vi è un terreno (1220 mq) con autonoma identificazione catastale (bene n. 10 del lotto).

L'area sulla quale insiste il fabbricato era separata dal contiguo SALUMIFICIO MONREGALESE da una cinzione metallica, ora abbattuta.

Il manto di copertura in cemento-amianto del terrazzo posteriore appare in discrete condizioni conservative. E' tuttavia da prendere in considerazione l'ipotesi della sostituzione o del suo incapsulamento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità ha struttura in muratura con copertura in laterocemento e manto in tegole. Pavimentazione in cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Vi è allacciamento idrico ed elettrico. All'interno è stato ricavato un minuscolo gabinetto.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'unità ha struttura in muratura con copertura in laterocemento e manto in tegole. Pavimentazione in cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Vi è allacciamento elettrico. In aderenza è stato ricavato un basso ripostiglio di analoghe caratteristiche costruttive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2004 al 27/05/2005	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio	07/11/2005	5800	

		di Pubblicità Immobiliare di Mondovì		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 27/05/2005	***	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Notaio Germano Birone	27/05/2005	39703
				30673
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì	31/05/2005	4095
				2889
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N. 6

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N.6

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N.6

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

VEDI "PROVENIENZA VENTENNALE" BENE N.6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 10/12/2015
Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802
Importo: € 800.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società cooperativa
per azioni
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Pitino
Data: 04/12/2015
N° repertorio: 18824
N° raccolta: 12485
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 13/03/2024
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531
A favore di ILLIMITY BANK spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744

Oneri di cancellazione

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita del lotto (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto di ciascun pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N.6

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N. 6

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N.6

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

VEDI "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" BENE N.6

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Sulla scorta del vigente P.R.G.C di Mondovì i fabbricati edificati sulla particella 184 del foglio 69, di superficie catastale 630 mq, sono inquadrati nella zona urbanistica BR.I, normata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree comprese in tale zona sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie. E' ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti, con possibilità, per questi ultimi, di incrementare la quota di imposta e di colmo sino a 100 cm. Non va comunque superato l'indice fondiario complessivo del lotto relativo al fabbricato di 1mq/mq.

Gli interventi edilizi consentiti sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia (v. artt. 15-20 NTA).

Il terreno in oggetto è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Prescrizioni:

Rapporto massimo di copertura: esistente

Tipologia edilizia: esistente

Altezza massima della costruzione: esistente

Indice fondiario di superficie: esistente

In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C.

L'iter per l'approvazione definitiva è complesso (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste.

Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante.

Nel progetto preliminare di variante i beni compresi nel presente lotto fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione.

L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare.

Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione (v. art.18 nuove NTA).

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero).

In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Alla luce di quanto sopra è opportuno l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione.

In allegato:

art.15-20 e art.27 NTA con tabella normativa del vigente Piano Regolatore.

art.18 e 24 NTA del progetto di variante del Piano Regolatore

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

VEDI "NORMATIVA URBANISTICA" BENE N.6

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "NORMATIVA URBANISTICA" BENE N.6

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

VEDI "NORMATIVA URBANISTICA" BENE N.6

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Sulla scorta del vigente P.R.G.C. il terreno è inquadrato parte nella zona urbanistica BR.I (41,5% pari a 506 mq), regolata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione di Mondovì e parte nella zona urbanistica VP (58,5% pari a 714 mq), regolata dall'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Le aree comprese in zona BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie.

Nelle aree comprese in zona VP, verde privato, è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte a uso strettamente privato (piscine, campi da tennis, ecc.). E' ammessa la realizzazione di manufatti in servizio delle attrezzature sportive con una superficie coperta massima di 12 mq. Una quota pari al 60% della superficie VP deve essere sistemata a verde.

L'intero terreno è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su di esso è presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C.

L'iter per l'approvazione definitiva è complesso (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste.

Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante.

Nel progetto preliminare di variante il terreno in oggetto fa parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione.

L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL.

Tra gli interventi edilizi consentiti è compresa la nuova costruzione.

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero).

Alla luce di quanto sopra è opportuno l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione.

In allegato:

artt. 27 e 32 delle vigenti NTA.

artt. 18 e 24 delle NTA del progetto di variante.

Certificato di destinazione urbanistica (CDU) aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Presso gli uffici del Comune di Mondovì non è stata trovata la pratica edilizia che ha dato origine all'edificio.

E' stata peraltro rinvenuta la licenza 5772 del 30/07/1971 a nome ***, avente per oggetto l'ampliamento del bagno dell'unità abitativa al primo piano (bene n.7 del lotto). Nel progetto è rappresentata la planimetria del piano oggetto di intervento, che ha la stessa conformazione di quella del sottostante piano terra, come anche ora appare. Inoltre, i due prospetti disegnati in progetto mostrano al piano terra le stesse aperture verso l'esterno ora presenti.

Nella scheda catastale, presentata nel 2005 (v. allegato), è rappresentata fedelmente l'attuale configurazione dei vani e delle aperture verso l'esterno. Si osserva peraltro la presenza di un cucinino ricavato nel "tinello"; questo intervento è da ritenere sia stato realizzato in epoca successiva alla costruzione della casa, e anche dei lavori del 1971, e sarà da regolarizzare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO 1

Presso gli uffici del Comune di Mondovì non è stata trovata la pratica edilizia che ha dato origine all'edificio. E' stata invece rinvenuta la Licenza n. 5772 del 30/04/1971 a nome *** avente per oggetto la "ricostruzione e ampliamento servizi igienici" dell'appartamento. Le tavole grafiche di progetto mostrano una situazione planimetrica del piano conforme con quanto riscontrabile in loco. Le difformità rispetto alle tavole di progetto del 1971, rappresentate invece nella planimetria catastale presentata nel 2005 (v. allegato), riguardano la presenza di un cucinino (ricavato all'interno del vano indicato in progetto come "cucina"), l'apertura di una porta tra una camera e il bagno e la realizzazione di una struttura in legno a copertura del terrazzo sul retro. Tali difformità sono sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

L'immobile è stato realizzato sulla scorta della licenza 2977 del 22/05/1971 a nome ***. Il manufatto si è inserito tra l'edificio principale e il locale deposito (bene n.9 del lotto), immobili già esistenti. Al suo interno è stato ricavato in epoca non precisata un piccolo vano (circa 1mq) utilizzato come gabinetto e la cui presenza andrà regolarizzata. Così come andrà regolarizzata la presenza di una apertura nella parete di separazione dal contiguo locale deposito.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21, PIANO T

Non sono state trovate le pratiche edilizie riguardanti i due manufatti che costituiscono il bene. Tuttavia nella tavola grafica allegata alla licenza 2977 del 22/05/1971 a nome ***, per la realizzazione dell'autorimessa (bene n. 8 del lotto), è riportata la presenza sia del locale deposito che del contiguo ripostiglio, a testimonianza della loro pregressa esistenza. E' peraltro da regolarizzare la presenza di una finestra realizzata sulla parete opposta alla porta di ingresso del ripostiglio, non riportata nei disegni allegati alla licenza 2977.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
- **Bene N° 14** - Unità produttiva – Salumificio, ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

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

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - SALUMIFICIO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Confinante su tre lati con vuoto su ditta intestataria, sul quarto lato confinante con ditta intestataria.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Confinante a Ovest, Nord ed Est con ditta intestataria. Confinante a Sud con vuoto su ditta intestataria.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Confine Est con ditta intestataria. Confini Sud, Ovest e Nord con vuoto su ditta intestataria.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - SALUMIFICIO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2

Confinante su quattro lati con terreno (fg. 69, part.45) della ditta intestataria.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

Confinante sui quattro lati con ditta intestataria.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	100,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Cantina	42,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,40 m	S1
Soffitta	100,00 mq	104,00 mq	0,10	10,40 mq	2,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				124,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,20 mq		

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	70,00 mq	1	71,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Soffitta	64,00 mq	67,00 mq	0,10	6,70 mq	2,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				79,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,45 mq		

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	90,00 mq	94,00 mq	0,10	9,40 mq	1,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				107,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,40 mq		

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - SALUMIFICIO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano interrato	1025,00 mq	1080,00 mq	0,50	540,00 mq	0,00 m	S1
Piano terreno	2770,00 mq	2915,00 mq	1,00	2915,00 mq	0,00 m	T
Piano primo	1165,00 mq	1225,00 mq	1,00	1225,00 mq	0,00 m	1
Piano secondo	745,00 mq	785,00 mq	0,50	392,50 mq	0,00 m	2
Terrazzi	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				5097,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5097,50 mq		

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali uso magazzino	245,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	4		A3	2	6,0 vani	127 mq	371,25 €	S1-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	5		A3	2	4,5 vani	93 mq	278,89 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	6		A3	2	5,5 vani	104 mq	340,86 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - SALUMIFICIO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--	--

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	7		D8				11469,98 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale mostra alcune imprecisioni per quanto riguarda la descrizione delle aperture interne e la ripartizione interna dei locali. In planimetria non è anche rappresentato un basso e lungo corpo di fabbrica sul prospetto Nord, destinato a servizi igienici per il personale. Le suddette difformità sono regolarizzabili.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	8		C2	1	288 mq	278 mq	356,98 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'appartamento, utilizzato negli ultimi anni come archivio/deposito, è in discrete condizioni conservative.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'appartamento è in modeste condizioni conservative, essendo rimasto disabitato per molti anni.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'unità immobiliare è in scadenti condizioni conservative. L'ultimo occupante ha lasciato nell'appartamento mobilio, arredi, biancheria e abiti. Per accedere all'appartamento è stato necessario sfondare il portoncino caposcala.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile è in discreto stato conservativo, con l'eccezione del piano interrato ove le infiltrazioni causate dai lavaggi della pavimentazione del piano terra, hanno portato a distacchi dell'intonaco e delle pignatte del solaio. Nella zona verso la strada è presente una importante risalita capillare che ha corrosato la sezione di alcuni pilastri in calcestruzzo, con messa a nudo dei tondini.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

Lo stato conservativo è complessivamente discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'unità ha in comune con le altre unità che costituiscono l'edificio cui appartiene (beni nn. 12, 13 e 15 del presente lotto) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre con il bene n. 15 la scala di accesso all'appartamento e con i beni nn. 12 e 13 la scala che consente l'accesso al sottotetto.

Con tutte le unità del presente lotto di vendita è inoltre in comune l'accesso carraio e pedonale da via delle Langhe.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'unità ha in comune con le altre unità che costituiscono il fabbricato cui appartiene (beni nn. 11, 13 e 15 del lotto) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre con i beni nn. 11 e 13 la scala che consente l'accesso al sottotetto.

Con tutte le unità del presente lotto di vendita è in comune l'accesso carraio e pedonale da via delle Langhe.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'unità ha in comune con le altre unità che costituiscono il fabbricato cui appartiene (beni nn. 11, 12 e 15 del lotto) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre con i beni nn. 11 e 12 la scala che consente l'accesso al sottotetto.

Con tutte le unità del presente lotto di vendita è infine in comune l'accesso carraio e pedonale da via delle Langhe.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

Con tutte le unità del presente lotto di vendita è in comune l'accesso carraio e pedonale da via delle Langhe.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

L'unità ha in comune con le altre unità che costituiscono il fabbricato cui appartiene (beni nn. 11, 12 e 13) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre con il bene n. 11 la prima rampa di scale.

Con tutte le unità del presente lotto di vendita è infine in comune l'accesso carraio e pedonale da via

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

Alcuni locali che costituiscono parte integrante del salumificio sono inglobati all'interno della contigua palazzina residenziale (bene n. 15).

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

Il vano scala centrale (indicato in planimetria catastale come disimpegno) viene utilizzato per l'accesso ai beni nn. 12 e 13, nonché dal bene n. 11 per l'accesso alla soffitta al sottotetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Il fabbricato cui l'unità appartiene ha struttura in muratura con tetto in legno (apparentemente in discrete condizioni conservative) e manto di copertura (non coibentato) in tegole. Gli orizzontamenti sono in laterocemento.

Attraverso il piazzale comune si accede al portoncino d'ingresso e al vano scala, che serve anche l'unità al piano terreno (bene n.15 del lotto), e dal quale si scende anche al piano delle cantine.

L'unità in oggetto richiede numerosi interventi manutentivi per ripristinare accettabili condizioni abitative.

L'altezza interna dell'alloggio è di 3,00 m, ed è costituito da una cucina-soggiorno, tre camere, il bagno e tre poggiali. Al sottotetto vi è una soffitta con accesso dalla scala comune ai beni nn. 12 e 13 del presente lotto; al piano interrato vi sono due cantine in modeste condizioni conservative.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, in parquet in una delle camere. In bagno il rivestimento ceramico è alto 190 cm. Serramenti interni in legno con specchiature in vetro di modesta qualità. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane. Il portone caposcala è in metallo e vetro

La dotazione del bagno è composta di lavabo, 1/2 vasca, vaso e bidet. L'impianto elettrico è sotto traccia e da revisionare. In analoghe condizioni l'impianto di riscaldamento, costituito da un vecchio generatore fuori uso, posizionato in cantina con corpi scaldanti in ghisa. L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico, fuori uso, montato nel bagno. I tre poggiali sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico e hanno ringhiere in ferro.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Il fabbricato cui l'unità appartiene ha struttura in muratura con tetto in legno (apparentemente in discrete condizioni conservative) e manto di copertura (non coibentato) in tegole. Gli orizzontamenti sono in laterocemento.

Attraverso il piazzale comune si accede a un portoncino laterale, che dà sul vano scala (in scadenti condizioni manutentive) dal quale si sale al primo piano e al sottotetto.

L'unità non è utilizzata da parecchi anni e necessita di un deciso intervento manutentivo per essere

riportata ad accettabili condizioni abitative.

L'alloggio ha altezza interna di 2,95 m ed è costituito da una cucina-soggiorno, due camere, il bagno, un ripostiglio e un poggiolo esterno. Al sottotetto vi è una soffitta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, in parquet nelle due camere. In bagno vi è un rivestimento ceramico alto 160 cm. Serramenti interni in legno con specchiature in vetro di modesta qualità. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane. Il poggiolo è pavimentato con piastrelle in gres ceramico e ha ringhiera in ferro.

La dotazione del bagno è composta di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma da revisionare. In analoghe condizioni l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, costituito da un generatore a metano, fuori uso, posto in cucina. I corpi scaldanti sono in ghisa.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Il fabbricato cui l'unità appartiene ha struttura in muratura con tetto in legno (apparentemente in discrete condizioni conservative) e manto di copertura (non coibentato) in tegole. Gli orizzontamenti sono in laterocemento.

Attraverso il piazzale comune si accede a un portoncino laterale, che dà sul vano scala (in scadenti condizioni manutentive) dal quale si sale al primo piano e al sottotetto.

L'unità è disabitata da parecchi anni e si trova in cattive condizioni conservative. E' necessario un deciso intervento manutentivo per riportarla ad accettabili condizioni abitative. Preliminarmente sarà necessario provvedere allo sgombero di quanto lasciato dall'ultimo inquilino.

L'altezza interna è di 2,95 m. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, due camere, il bagno, un ripostiglio e un poggiolo esterno. Al sottotetto vi è una soffitta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle, in parquet nelle due camere. In bagno vi è un rivestimento ceramico alto 190 cm. Serramenti interni in legno con specchiature in vetro di modesta qualità. Il portoncino caposcala è sfondato. Serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane. Il poggiolo è pavimentato con piastrelle ceramiche e ha ringhiera in ferro.

La dotazione del bagno è composta di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma da revisionare. In analoghe condizioni l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, che erano affidati a una caldaia a metano posizionata in cucina (ora rimossa) e a un boiler elettrico (fuori uso) posto nel bagno. I corpi scaldanti sono in ghisa.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

Il bene è così composto:

- al piano interrato: locali a destinazione magazzino, officina, deposito macchinari e attrezzatura, impiantistica varia, celle frigo, quadri elettrici, cabina ENEL
- al piano terra: locali uso uffici, spazi per il pubblico, magazzini spedizioni, sale lavorazione carni e insaccati, celle frigorifere, deposito carrelli, stalle di sosta e area macello. Alcuni ambienti accessori (spogliatoi e servizi igienici per il personale), sono ricavati all'interno del bene n. 15 del presente lotto.
- al primo piano: la porzione fronte strada è adibita a uffici, la parte rimanente è utilizzata per le celle di stagionatura, magazzini e locali tecnici.
- al piano secondo: sottotetto non utilizzato.

L'edificio ha struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. Il manto di copertura è in tegole di laterizio.

I terrazzi sono impermeabilizzati con guaina bituminosa.

Uffici, bagni e spogliatoi del personale sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Il generatore termico, posizionato in locale sul retro con accesso indipendente, con ogni probabilità non è più funzionante.

Tutte le pareti degli ambienti destinati alla lavorazione e conservazione delle carni, sono piastrellate sino al soffitto.

Una scala interna consente la comunicazione dal piano interrato al piano terra e da qui alla porzione del primo piano adibita a uffici. Dal piano interrato alle celle di stagionatura del primo piano il collegamento è costituito da un montacarichi di ampie dimensioni. Al piano sottotetto si accede tramite una stretta scala di servizio.

Nel piazzale vi è un'area coperta per il peso degli automezzi, con contiguo edificio uso autorimessa.

Si precisa che la scala antincendio realizzata sul fronte posteriore del fabbricato, insiste con la prima rampa sulla contigua particella catastale 287, pure oggetto del presente procedimento esecutivo (lotto 4). Si dovrà provvedere alla sua modifica.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

A motivo della diversa destinazione e utilizzo degli ambienti che costituiscono il bene, diverse sono le caratteristiche di finitura degli stessi.

I tre vani che hanno accesso diretto dall'esterno, hanno pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti di due di questi sono in parquet, mentre il terzo è in piastrelle di graniglia. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiana. Quelli interni pure in legno con specchiature in vetro.

In origine questi vani costituivano, assieme ad altri due che sono stati inglobati al salumificio, un'unica unità abitativa.

Anche un altro vano è stato inglobato nel salumificio e viene utilizzato come spogliatoio, docce e servizi, sebbene in planimetria catastale sia indicata la destinazione a deposito. A motivo della particolare destinazione, le pareti sono interamente rivestite di piastrelle ceramiche e le porte interne in acciaio inox.

Nei vani che costituivano l'appartamento è presente sia l'impianto elettrico che quello termico con radiatori in ghisa. Manca tuttavia il generatore. Negli spogliatoi, servizi e doccia, il riscaldamento era garantito dal generatore del salumificio.

La rimanente parte dell'immobile è adibita a deposito/ricovero automezzi, ha la pavimentazione in cemento con pareti intonacate. I portoni e i serramenti esterni sono a struttura in acciaio e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta libero

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1978	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Oreste Branda	25/11/1978	34116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì	20/12/1978	7754	6776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "PROVENIENZA VENTENNALE" bene n. 11

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "PROVENIENZA VENTENNALE" bene n. 11

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

vedi "PROVENIENZA VENTENNALE" bene n. 11

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

vedi "PROVENIENZA VENTENNALE" bene n. 11

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 10/12/2015
Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802
Importo: € 800.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' -Società cooperativa per azioni
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Pitino
Data: 04/12/2015
N° repertorio: 18824
N° raccolta: 12485
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295

Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.307,17
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 13/03/2024
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531
A favore di ILLIMITY BANK spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita del lotto (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto di ciascun pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" bene n. 11

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" bene n. 11

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.307,17
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita del lotto (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto del pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

vedi "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" bene n. 14.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1**

Sulla scorta del vigente P.R.G.C i fabbricati edificati sulla particella 45 del foglio 69 (area di 5275 mq), sono inquadrati nella zona urbanistica BM, normata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì. Le aree comprese in tale zona sono parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a quote di residenza.

Relativamente alla singola unità immobiliare, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento edilizio (v. art.15-20 NTA).

Relativamente all'intera volumetria esistente sulla particella 45 è consentita la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione.

L'area è a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su tali terreni in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/1988.

Su una parte del terreno (67,7%) vi è un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerato che su una porzione di terreno pari al 7%, vi è la presenza di una fascia di rispetto stradale.

Prescrizioni:

Rapporto massimo di copertura: 70%

Tipologia edilizia: capannoni con eventuale palazzina a uffici.

Altezza massima della costruzione: 12,0 m per fabbricato industriale, 15,0 m per impianti tecnologici speciali, 10,5 m per palazzine uffici.

Indice fondiario di superficie: 1,2 mq/mq.

In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C.

L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste.

Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante.

Nel progetto preliminare del P.R.G.C. i beni compresi nel presente lotto fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione.

L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare.

Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione (v. art. 18 nuove NTA)
E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Alla luce di quanto sopra si suggerisce l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione.

In allegato:

artt. 15-20 e art.38 Norme Tecniche di Attuazione con tabella normativa del vigente Piano Regolatore.
artt. 18 e 24 delle Norme tecniche di attuazione del progetto di variante del Piano Regolatore

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "NORMATIVA URBANISTICA" bene n.11

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "NORMATIVA URBANISTICA2 bene n.11

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - * UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

vedi "NORMATIVA URBANISTICA2 bene n.11

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

vedi "NORMATIVA URBANISTICA" bene n.11

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene risale agli anni '40 del secolo scorso ed è nato con una destinazione abitativa/artigianale. In origine il piano terra comprendeva un appartamento e altri spazi a destinazione artigianale; al primo piano vi erano tre alloggi: quello padronale con accesso fronte strada e migliori finiture, e altri due con ingresso laterale. In epoca successiva in aderenza veniva realizzato il corpo di fabbrica del Salumificio, che utilizzava per servizi e spogliatoi del personale alcuni locali al piano terra della palazzina (porzione del bene n. 15).

Di queste attività edilizie, nulla è stato reperito presso gli uffici comunali.

Unico documento trovato è il Permesso di Costruire in variante prot. 19063 del 30/05/2017 avente per oggetto un ampliamento del Salumificio. In esso, alla tav. 5 viene rappresentato anche il prospetto verso la strada del fabbricato residenziale, esattamente come ora appare; alla tav. 7, viene rappresentata inoltre la planimetria del piano terra, quale risultante dopo l'inglobamento nel salumificio di alcuni suoi

locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti al primo piano, nulla è stato invece trovato.

Non vi sono tuttavia elementi che facciano pensare a interventi edilizi successivi alla realizzazione dell'immobile.

La planimetria catastale, redatta nel 1989, riporta una situazione pienamente conforme allo stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata predisposta la pratica per l'Attestato di Prestazione Energetica

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

vedi "REGOLARITA' EDILIZIA" bene n. 11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO 1

Vedi" REGOLARITA' EDILIZIA" bene n.11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

BENE N° 14 - UNITÀ PRODUTTIVA - *UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO S1-T-1-2**

Il corpo di fabbrica del Salumificio è stato realizzato negli anni 50/60 del secolo scorso. Di questa attività edilizia non sono stati trovati riferimenti presso gli uffici comunali.

E' stato invece reperito il Permesso di Costruire in variante, prot. 19063 del 30/05/2017, a nome ***, riguardante un ampliamento planimetrico del Salumificio. In esso, alla tav. 5 sono fedelmente rappresentati il prospetto verso strada e quello laterale, così come anche ora appaiono. Alla tav. 7 viene rappresentata la planimetria dell'intero piano terra.

Nulla è stato trovato a proposito del primo piano e del sottotetto, non oggetto del predetto Permesso di Costruire.

Nella planimetria catastale, redatta nel 2018 a lavori terminati, sono riportati tutti i piani dell'edificio, con una rappresentazione sostanzialmente conforme all'attuale stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, di cui l'immobile era sprovvisto.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25, PIANO T

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene risale agli anni '40 del secolo scorso ed è nato con una destinazione abitativa/artigianale. In origine comprendeva al piano terra un appartamento e altre aree a destinazione artigianale; al primo piano vi erano tre alloggi: quello padronale con accesso fronte strada e migliori finiture, e gli altri con ingresso laterale.

In epoca successiva veniva realizzato in aderenza il corpo di fabbrica del Salumificio, il quale utilizzava per i servizi e gli spogliatoi del personale alcuni locali al piano terra del presente bene.

Di queste attività edilizie, nulla è stato reperito presso gli Uffici comunali.

Unico documento trovato è il Permesso di Costruire in variante, prot. 19063 del 30/05/2017, a nome***, avente per oggetto un ampliamento del Salumificio. In esso, alla tav. 5 viene rappresentato il prospetto verso strada del presente bene, così come anche ora appare, e alla tav. 7 ne viene rappresentata l'intera planimetria, anche in questo caso in modo conforme all'attuale situazione.

La planimetria catastale, redatta nel 2018 al termine dei lavori di cui al citato Permesso di Costruire, rappresenta fedelmente lo stato di fatto.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

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

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Confinante sui quattro lati con area appartenente alla stessa ditta.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

Confinante sui quattro lati con vuoto su area appartenente alla stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ricovero automezzi	420,00 mq	427,00 mq	1	427,00 mq	6,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				427,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				427,00 mq		

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	128,00 mq	1	129,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	46,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	0,00 m	1
Cantina	60,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				153,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	287	5	U	D7				2709,24 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è stata aggiornata in quanto quella precedente prevedeva l'esistenza nel piazzale di alcuni corpi di fabbrica, in realtà non più presenti. Ci si riferisce a un "deposito olio", a un "deposito materiale", a una "officina" e a un "deposito gomme". Il sub.3 è stato quindi soppresso e sostituito dal sub.5.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	287	4		A2	1	7,0 vani	155 mq	650,74 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

L'immobile, malgrado sia da anni inutilizzato è in discreto stato conservativo.

Si segnala che il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto. E' da prendere in considerazione l'ipotesi della sua sostituzione o del suo incapsulamento.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

L'appartamento non è utilizzato da molti anni e richiede un deciso intervento manutentivo.

Sono presenti infiltrazioni meteoriche nel vano scala, con vistosa scrostatura della tinteggiatura. Vi sono inoltre diffusi distacchi dal cornicione del tetto in corrispondenza del terrazzo posteriore.

Si segnala che il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto. E' da prendere in considerazione l'ipotesi della sua sostituzione o del suo incapsulamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

L'immobile ha in comune con l'unità abitativa al primo piano (unità n. 17 del lotto) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre, l'accesso da via delle Langhe e la prima rampa della scala.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

L'immobile ha in comune con il capannone al piano terra (unità n. 16 del lotto) la quota delle parti che per legge, regolamento, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Inoltre, l'accesso da via delle Langhe e la prima rampa della scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

L'immobile ha struttura in calcestruzzo armato, formata da pilastri e travi longitudinali. Sulle travi si innestano i travetti prefabbricati tipo "VARESE" della copertura e i tiranti in acciaio, a formare singole capriate triangolari. Tra i travetti sono inseriti tavelloni in laterizio che fungono da supporto al manto in lastre di cemento-amianto.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Due grandi serrande metalliche chiudono perimetralmente l'immobile. I tamponamenti sono in laterizio intonacato.

Nella parte anteriore del capannone, a un livello rialzato accessibile mediante una scaletta in ferro, oppure utilizzando la scala comune con l'appartamento soprastante, vi sono due vani adibiti a ufficio e un terzo con funzione di piano di carico per gli automezzi.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

L'appartamento è dotato di accesso autonomo, ma la scala interna consente anche la comunicazione con il sottostante capannone. Esso è costituito da soggiorno, cucina, tre camere e il bagno. La dotazione è completata da un terrazzino al servizio della cucina e del soggiorno e da un ampio terrazzo posteriore. Al piano interrato vi è una cantina, il locale caldaia e un piccolo gabinetto, il tutto in condizioni fatiscenti. La pavimentazione è ovunque in piastrelle ceramiche. I rivestimenti delle pareti sono in carta da parati nelle camere, in piastrelle nel bagno e in cucina. I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno.

Nel bagno la dotazione è costituita da vasca, bidet, vaso e lavabo, con rubinetteria di tipo non recente.

Il terrazzino e il terrazzo hanno pavimentazione in klinker ceramico e sono delimitati da ringhiere in ferro.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da elementi scaldanti in ghisa; il generatore, posto al piano interrato, appare fuori uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 15/04/2003	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	12/04/2003	36605	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Mondovì	15/04/2003	3053	2404
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

V. "PROVENIENZA VENTENNALE" bene n. 16

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI', sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Mondovì il 12/10/2015
 Reg. gen. 6145 - Reg. part. 642
 Importo: € 300.000,00
 A favore di BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO - SOCIETA' PER AZIONI
 Contro ***
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: notaio Pitino di Carrù
 Data: 08/10/2015
 N° repertorio: 18530
 N° raccolta: 12289
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
 Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
 Importo: € 600.000,00
 A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
 Contro ***
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 546.987,19
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
 Data: 29/12/2021
 N° repertorio: 3172
 N° raccolta: 295
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
 Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
 Importo: € 280.000,00
 A favore di BRERA SEC srl
 Contro ***
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 248.307,17
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
 Data: 27/01/2022
 N° repertorio: 93/2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione per l'intero lotto dell'ipoteca volontaria sconta € 35,00 di tassa ipotecaria.
La cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale sconta € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria e lo 0,50 % del valore di vendita del lotto (con un minimo di € 200,00), per imposta ipotecaria.
La cancellazione per l'intero lotto del pignoramento sconta € 294,00 (importo comprensivo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria).

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

vedi "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" bene n.16

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 16 - CAPANNONE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO T**

Sulla scorta del vigente P.R.G.C. i fabbricati edificati sulla particella 287 del foglio 69, della superficie di 3779 mq, sono inquadrati nella zona urbanistica BM, regolata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree comprese in tale zona riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Gli interventi edilizi consentiti per la singola unità immobiliare sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento edilizio (v. artt.15-20 NTA). Per l'intero edificio (quindi compreso l'immobile a destinazione residenziale facente parte del medesimo lotto di vendita) è compresa anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica.

Il terreno in oggetto è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

Su una piccola porzione del terreno (4,3%) è presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Prescrizioni:

Rapporto massimo di copertura: 70%

Tipologia edilizia: capannoni con eventuale palazzina a uffici

Altezza massima della costruzione: 12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m per impianti tecnologici speciali, 10,50 per palazzine uffici
Indice fondiario di superficie: 1,2 mq/mq.

In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C.

L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste.

Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante.

Nel progetto preliminare del P.R.G.C. i beni compresi nel presente lotto di vendita fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione.

L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare.

Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione (c. art.18 nuove NTA).

E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero).

In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada.

Alla luce di quanto sopra si suggerisce l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione.

In allegato:

artt.15-20 e art.38 Norme Tecniche di Attuazione con tabella normativa del vigente Piano Regolatore.

art.18 e 24 delle Norme tecniche di attuazione del progetto di variante del Piano Regolatore

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

vedi "NORMATIVA URBANISTICA" bene n.16

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 28/04/1966 è stata approvata (n. 489, prot. 2232) la variante al progetto approvato il 08/10/1965 a nome ***, avente per oggetto il complesso formato da un "capannone industriale con alloggio". Per quanto riguarda il capannone, la situazione di fatto presenta modeste difformità rispetto all'approvato. Si tratta di modifiche nella suddivisione interna del magazzino e della mancata realizzazione di un terzo accesso per gli automezzi. Tali difformità sono facilmente sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 27, PIANO S1-1

In data 28/04/1966 è stata approvata (n. 489, prot. 2232) la variante al progetto approvato il 08/10/1965 a nome *** avente per oggetto il complesso formato da un "capannone industriale con alloggio". Per quanto riguarda l'alloggio la situazione di fatto non presenta difformità rispetto all'approvato. Si segnala una diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, destinato a cantine e locali tecnici. Le difformità sono facilmente sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui l'immobile era sprovvisto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
 Unità abitativa in abbandono.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 59.290,00
 Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, distribuzione interna, finiture, stato di manutenzione e previsioni urbanistiche. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.
- Bene N° 2** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
 Immobile integrato nel bene n.1
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 2, Categoria A4
- Bene N° 3** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
 Immobile integrato nel bene n.1
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 3, Categoria A5
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
 Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 254, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.030,00
 Il bene ha una valutazione in linea con quella dei terreni agricoli, legata alla scarsa appetibilità, per posizione e conformazione. Esso costituisce l'unico accesso (pedonale e carroia) ai fabbricati del lotto.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
 Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 528, Qualità Frutteto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.980,00
 Il bene ha una valutazione in linea con quella dei terreni agricoli, legata alla sua scarsa appetibilità, per posizione e conformazione. Esso può costituire un'area sistemata a verde al servizio dei fabbricati contigui.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mondovì (CN) - via delle Langhe	169,40 mq	350,00 €/mq	€ 59.290,00	100,00%	€ 59.290,00

Bene N° 2 - Rudere Mondovì (CN) - via delle Langhe	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 3 - Rudere Mondovì (CN) - via delle Langhe	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 4 - Terreno Mondovì (CN) - via delle Langhe	206,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.030,00	100,00%	€ 1.030,00
Bene N° 5 - Terreno Mondovì (CN) - via delle Langhe	596,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.980,00	100,00%	€ 2.980,00
Valore di stima:					€ 63.300,00

Valore di stima: € 63.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia da eventuali vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 53.805,00

Si è considerato un generale deprezzamento del 15% per il rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi.

Non è stata considerata l'incidenza del costo per la regolarizzazione edilizia in quanto dovrà necessariamente essere predisposta una pratica finalizzata alla ristrutturazione integrale del bene.

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
 Appartamento al piano terreno di palazzina a due piani fuori terra
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 8, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 62.100,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna. Si è tenuto inoltre conto delle previsioni urbanistiche e della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1

Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.210,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna. Si è tenuto inoltre conto delle previsioni urbanistiche e della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T

Garage in aderenza a palazzina residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.300,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, caratteristiche dell'ambiente, stato di manutenzione. Si è tenuto inoltre conto delle previsioni urbanistiche e della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T

Magazzino in aderenza ad autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche dell'ambiente, stato di manutenzione. Si è tenuto inoltre conto delle previsioni urbanistiche e della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21

Terreno retrostante edificio residenziale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 183, Qualità Prato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 24.400,00

Il valore unitario del terreno è stato formulato sulla scorta degli accertamenti effettuati presso operatori del settore, tenuto conto delle previsioni urbanistiche e dei valori ricavati dell'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento	103,50 mq	600,00 €/mq	€ 62.100,00	100,00%	€ 62.100,00

Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T					
Bene N° 7 - Appartamento Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1	120,35 mq	600,00 €/mq	€ 72.210,00	100,00%	€ 72.210,00
Bene N° 8 - Garage Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T	21,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Bene N° 9 - Magazzino Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T	20,00 mq	150,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 10 - Terreno Mondovì (CN) - via delle Langhe 21	1220,00 mq	20,00 €/mq	€ 24.400,00	100,00%	€ 24.400,00
Valore di stima:					€ 168.010,00

Valore di stima: € 168.010,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia da eventuali vizi	15,00	%
Pratiche di regolarizzazione edilizia	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 136.808,50

Rispetto al valore di stima si è considerato un deprezzamento del 15% per il rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi, cui si è aggiunto il costo presunto per la pratica di sanatoria delle difformità riscontrate.

LOTTO 3

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.360,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti

parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna. Si è inoltre considerata, pur nell'ambito delle previsioni urbanistiche, la destinazione abitativa dell'unità immobiliare, in contiguità con il salumificio. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.975,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna. Si è inoltre considerata, pur nell'ambito delle previsioni urbanistiche, la destinazione abitativa dell'unità immobiliare, in contiguità con il salumificio. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.920,00

Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna. Si è inoltre considerata, pur nell'ambito delle previsioni urbanistiche, la destinazione abitativa dell'unità immobiliare, in contiguità con il salumificio. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Bene N° 14** - Unità produttiva - Salumificio ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2

Salumificio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 7, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.010.000,00

Stante la rilevanza economica del bene, la stima del suo più probabile valore di mercato è stata effettuata utilizzando due diversi metodi.

Metodo comparativo, che prende in considerazione l'andamento del mercato immobiliare e quello specifico delle aste giudiziarie, la località in cui il bene è ubicato, i valori di mercato per unità immobiliari con caratteristiche simili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di manutenzione e le previsioni urbanistiche.

Metodo del costo di costruzione deprezzato, procedimento mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

METODO DI STIMA COMPARATIVO

Computo delle superfici (per via grafica)

PIANO	Sup.(mq)	Coeff.	Sup. raggugiata (mq)
Sotterraneo	1.080	0,50	540,00
Terreno	2.915	1,00	2.915,00
Primo	1.225	1,00	1.225,00
Secondo	785	0,50	392,50
Terrazzi	250	0,10	<u>25,00</u>

superficie 5.097,50 mq arrotondata a 5.100,00 mq

Sulla scorta degli accertamenti effettuati presso operatori del settore, in virtù delle condizioni del fabbricato e della sua vetustà, delle prescrizioni urbanistiche, presi in considerazione i valori espressi dell'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato sia di 200,00 €/mq e pertanto:

$$5.100,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.020.000,00$$

METODO DI STIMA "RICOSTRUZIONE DEPREZZATO"

La valutazione del bene oggetto di stima viene determinata utilizzando la formula del deprezzamento percentuale per vetustà: $D = [(A + 20)^2 : 140] - 2,86$

proposta per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali dall'UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili Economici e Finanziari).

I valori del costo di costruzione a nuovo sono stati individuati presso locali operatori del settore.

La vetustà degli impianti viene considerata coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato.

D = deprezzamento per vetustà

K = costo di costruzione a nuovo = 650,00 €/mq

VuA = valore unitario dell'area 20,00 €/mq

m = età media del fabbricato - 50 anni

S = superficie del lotto - 5.275 mq

n = vita economica del fabbricato - 60 anni

A = % di anni sulla vita utile

$$A = m : n = 50 : 60 = 0,83 = 83\%$$

$$D = [(83 + 20)^2 : 140] - 2,86 = 72,92$$

$$\text{Coeff. di deprezzamento } Cd = 100 - 72,92 = 27,08\%$$

$$\text{Costo Unitario deprezzato } V_{cud} = K \times Cd = 650,00 \text{ €/mq} \times 0,2708 = 176,02 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore ricostruzione deprezzato } V_{rid} = 5.100 \text{ mq} \times 176,02 \text{ €/mq} = \text{€ } 897.702,00$$

$$\text{Valore dell'area } V_a = 5.275 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 105.500,00$$

$$\text{Valore di stima dell'immobile } V_{rid} + V_a = 897.702,00 + \text{€ } 105.500,00 = \text{€ } 1.003.202,00$$

I due metodi portano a valori che differiscono di poco più dell'1%, quindi si possono ritenere confrontabili. Si assume quale valore di stima il valore intermedio di **€ 1.010.000,00**.

Bene N° 15 - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T

Locali al servizio del complesso artigianale/salumificio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00

Malgrado il differente utilizzo dei locali che costituiscono l'unità, agli stessi è stato assegnato un unico valore unitario. Esso è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, caratteristiche degli ambienti, finiture e stato di manutenzione, previsioni urbanistiche. Si è inoltre considerata lo

stretto legame di dipendenza con il contiguo salumificio. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1	124,20 mq	700,00 €/mq	€ 87.360,00	100,00%	€ 87.360,00
Bene N° 12 - Appartamento Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1	79,45 mq	500,00 €/mq	€ 41.975,00	100,00%	€ 41.975,00
Bene N° 13 - Appartamento Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1	107,40 mq	450,00 €/mq	€ 52.920,00	100,00%	€ 52.920,00
Bene N° 14 - Unità produttiva - Salumificio Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2	5097,50 mq		€ 1.010.000,00	100,00%	€ 1.010.000,00
Bene N° 15 - Magazzino Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T	260,00 mq	300,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 1.270.255,00

Valore di stima: € 1.270.255,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia da eventuali vizi	15,00	%
Pratiche edilizie per sanatoria difformità	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 1.069.716,75

Si è considerato un deprezzamento del 15% per il rischio assunto per la tipologia vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi. Inoltre si è ipotizzato in € 10.000 il costo per le pratiche di sistemazione delle difformità.

LOTTO 4

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T
Capannone a uso ricovero automezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 5, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.400,00
Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, previsioni urbanistiche. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1
Abitazione soprastante a capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.125,00
Il valore unitario di stima attribuito al bene è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione, caratteristiche della zona e facilità di accesso, consistenza, distribuzione interna, caratteristiche degli ambienti, prestazione energetica, finiture, stato di manutenzione, previsioni urbanistiche. Si è tenuto inoltre conto della situazione del mercato immobiliare confrontata con i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Capannone Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T	427,00 mq	200,00 €/mq	€ 85.400,00	100,00%	€ 85.400,00
Bene N° 17 - Appartamento Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1	153,50 mq	750,00 €/mq	€ 115.125,00	100,00%	€ 115.125,00
Valore di stima:					€ 200.525,00

Valore di stima: **€ 200.525,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per il rischio assunto per la tipologia di vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi.	15,00	%
Costo per la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate	5.000,00	€

Si è considerato un deprezzamento del 15% per il rischio assunto per la tipologia vendita e l'assenza di garanzia contro eventuali vizi, assieme al costo presunto per la sanatoria delle difformità riscontrate.

Valore parziale di stima: € 165.446,25

Stante la rilevante estensione del lotto (superficie catastale 3779 mq), è opportuno peraltro valorizzarne anche la residua porzione edificabile, così quantificata:

- il capannone e la scala esterna coprono una superficie di circa 450 mq
- è opportuno considerare una fascia di rispetto attorno agli edifici di uguale estensione
- l'accesso carraio, della superficie di circa 350 mq, non può essere considerato per fini edificatori
- è da considerare come non edificabile una superficie di circa 1350 mq, quale fascia di rispetto dai confini.

Rimane potenzialmente disponibile per l'edificazione una superficie di circa **1200 mq** (3779 mq - 450 mq - 450 mq - 350 mq - 1350 mq).

Il progetto di variante del P.R.G.C. fissa per il terreno un rapporto massimo di copertura pari al 60%.

La superficie edificabile è quindi di 2267 mq (3779 mq x 0,60).

Aggiungendo ai 450 mq già realizzati, i 1200 mq ora calcolati si rimane nei limiti delle previsioni del progetto di variante al P.R.G.C., limiti ancora più restrittivi di quelli del vigente P.R.G.C..

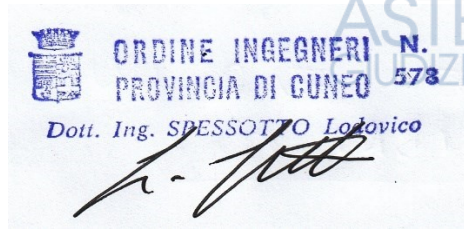
Assegnando un valore di stima di 20,00 €/mq per la residua parte edificabile, il suo valore viene pertanto ipotizzato in **€ 24.000,00** (20,00 €/mq x 1200 mq).

Valore finale di stima € 189.446,25 (€ 165.446,25 + € 24.000,00).

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.

Mondovì, li 27/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lodovico Spessotto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Veduta aerea LOTTI 1 2 3 4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO 1 Nuove planimetrie
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - LOTTO 1 Planimetrie soppresse
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 1 Denuncia di variazione catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 1 Autorizzazione edilizia del 29/05/1953
- ✓ N° 12 Foto - LOTTO 1 Esterno + Bene n. 1
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 1 Beni 5 e 6
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 2 Concessioni edilizie - LOTTO 2
- ✓ N° 21 Foto - LOTTO 2 Esterno + Bene n. 6 + Bene n. 7 + Bene n. 8 + Bene n. 9
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 2 Bene n. 10
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 3
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 3 Permesso di costruire in variante 19063/17, tavole 5 e 7
- ✓ N° 66 Foto - LOTTO 3 Esterno + Bene n.11 + Bene n.12 + Bene n.13 + Bene n.14 + Bene n.15
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 4
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - LOTTO 4 Beni 16 e 17
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO 4 Bene 16 planimetria sostituita (sub.3)
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 4 Variante Licenza 1264/65
- ✓ N° 17 Foto - LOTTO 4 Esterno + Bene n.16 + Bene n.17
- ✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G.C. vigente - Estratto di piano



✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G.C. vigente - Estratto NTA

✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G.C. progetto di variante - Estratto di piano

✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G.C. progetto di variante - Estratto NTA

✓ N° 8 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (APE) Beni n. 1, 6, 7, 11, 12, 13, 14 e 17



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
Unità abitativa in abbandono.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G.C. gli immobili edificati sulla particella 502 del foglio 91, di superficie catastale 223 mq, sono inquadrati nell'area urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'obiettivo per queste zone è il miglioramento della qualità edilizia dei manufatti esistenti, permettendo anche modesti ampliamenti. Valgono le seguenti prescrizioni: è possibile un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente, 25 mq sono comunque sempre ammessi; la condizione è che l'indice fondiario del lotto dopo l'intervento non superi 1,0 mq/mq di SUL e che il rapporto di copertura non ecceda il 50%. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti è ammesso nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 21/98. Per i sottotetti che non possiedono i requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità è consentito l'aumento di 100 cm delle quote di imposta e di colmo del tetto; qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge. Gli interventi edilizi consentiti sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione edilizia (v. art.15-20 NTA). Il terreno sul quale sorge l'unità immobiliare è inquadrato per il 93,7% in un'area a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2) e per il restante 6,3% in area a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata (classe 3A2). E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, dal torrente Ellero). In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste. Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante. Nel progetto di variante il bene rientra in zona BR1, aree residenziali a capacità esaurita, normata dall'art. 21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. In tale zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, vale a dire manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti (consistenti nella realizzazione di SU integrative degli edifici esistenti, oltre il 20% della SL esistente, per l'adeguamento funzionale e la qualificazione degli edifici) e demolizione. La densità fondiaria esistente può essere aumentata per il recupero ai fini abitativi dei volumi diversamente destinati, così come quelli dei sottotetti. L'indice di edificabilità fondiaria IF rimane quello esistente; l'indice di copertura IC rimane quello esistente o è consentito il raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore. Continua a essere presente la fascia di rispetto dal torrente Ellero (legge Galasso). Dal punto di vista idrogeologico, i terreni rientrano nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva. Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente". In allegato: - artt. 15-20 e art.29 NTA con tabella normativa del vigente Piano Regolatore. - artt. 18 e 21 delle NTA del progetto di variante del Piano Regolatore

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
Immobile integrato nel bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 2, Categoria A4
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
Immobile integrato nel bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 3, Categoria A5
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe. Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 254, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è inquadrato nella zona urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì. L'area è in parte (97,7%) a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2) con limitazioni geologiche superabili con modesti accorgimenti tecnici. In parte (2,3%) a "pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata" (classe 3a2), che la rende inidonea a nuovi insediamenti. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza di 150 m dal torrente Ellero). Vi è inoltre una fascia di rispetto stradale che interessa il 94,7% dell'area. Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste. Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante. Nel progetto di variante il terreno rientra in zona BR1, normata dall'art. 21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, alla stregua degli immobili che insistono sul medesimo lotto. Rimane la fascia di rispetto nei confronti del torrente Ellero (legge Galasso). Dal punto di vista idrogeologico, il terreno rientra nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva. Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente". In allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe
Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe. Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 528, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è inquadrato nella zona urbanistica BR.III, zona residenziale parzialmente consolidata, regolata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì. L'area è in parte (44,9%) a "pericolosità geomorfologica moderata" (classe 2), con limitazioni geologiche superabili con modesti accorgimenti tecnici. In parte (55,1%) a "pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata" (classe 3a2), che la rende inidonea a nuovi insediamenti. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero). Vi è inoltre una fascia di rispetto stradale, che interessa il 35,47% dell'area. Il 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe condurre a soluzioni diverse da quelle da quelle ora previste. Fino a quel momento vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente Piano e quelle previste dal progetto di variante. Nel progetto di variante il terreno rientra in zona BR1, normata dall'art.

21 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, alla stregua degli immobili che insistono sul medesimo lotto. Rimane la fascia di rispetto nei confronti del torrente Ellero (legge Galasso). Dal punto di vista idrogeologico, il terreno rientra nella classe IIA (aree con pericolosità geomorfologica moderata) per la quale sono previste specifiche prescrizioni in fase di progettazione esecutiva (art. 41 delle nuove NTA). Alla luce di quanto sopra si suggerisce il monitoraggio dell'iter di approvazione della variante al P.R.G.C. e l'esame della documentazione tecnica completa, reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente". In allegato CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.

Prezzo base d'asta: € 53.805,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
Appartamento al piano terreno di palazzina a due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta del vigente P.R.G.C di Mondovì i fabbricati edificati sulla particella 184 del foglio 69, di superficie catastale 630 mq, sono inquadrati nella zona urbanistica BR.I, normata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree comprese in tale zona sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie. E' ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti, con possibilità, per questi ultimi, di incrementare la quota di imposta e di colmo sino a 100 cm. Non va comunque superato l'indice fondiario complessivo del lotto relativo al fabbricato di 1mq/mq. Gli interventi edilizi consentiti sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia (v. artt. 15-20 NTA). Il terreno in oggetto è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero). In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Prescrizioni: Rapporto massimo di copertura: esistente Tipologia edilizia: esistente Altezza massima della costruzione: esistente Indice fondiario di superficie: esistente In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva è complesso (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste. Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante. Nel progetto preliminare di variante i beni compresi nel presente lotto fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare. Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero). In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Alla luce di quanto

sopra è opportuno l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione. In allegato: art.15-20 e art.27 NTA con tabella normativa del vigente Piano Regolatore. art.18 e 24 NTA del progetto di variante del Piano Regolatore

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1
Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VEDI NORMATIVA URBANISTICA BENE N.6
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
Garage in aderenza a palazzina residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VEDI NORMATIVA URBANISTICA BENE N.6
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T
Magazzino in aderenza ad autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 11, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: VEDI NORMATIVA URBANISTICA BENE N.6
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 21
Terreno retrostante edificio residenziale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 183, Qualità Prato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta del vigente P.R.G.C. il terreno è inquadrato parte nella zona urbanistica B.R.I (41,5% pari a 506 mq), regolata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione di Mondovì e parte nella zona urbanistica VP (58,5% pari a 714 mq), regolata dall'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Le aree comprese in zona B.R.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Ai fini urbanistici tali aree devono conservare la densità fondiaria esistente. Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie. Nelle aree comprese in zona VP, verde privato, è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte a uso strettamente privato (piscine, campi da tennis, ecc.). E' ammessa la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive con una superficie coperta massima di 12 mq. Una quota pari al 60% della superficie VP deve essere sistemata a verde. L'intero terreno è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su di esso è presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero). In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva è complesso (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste. Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante. Nel progetto preliminare di variante il terreno in oggetto fa parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Tra gli interventi edilizi

consentiti è compresa la nuova costruzione. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (distanza dal torrente Ellero). In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Alla luce di quanto sopra è opportuno l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione. In allegato: artt. 27 e 32 delle vigenti NTA. artt. 18 e 24 delle NTA del progetto di variante. Certificato di destinazione urbanistica aggiornato sulla base del progetto di variante del P.R.G.C.

Prezzo base d'asta: € 136.808,50

LOTTO 3

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla scorta del vigente P.R.G.C i fabbricati edificati sulla particella 45 del foglio 69 (area urbanistica 3566 di 5275 mq), sono inquadrati nella zona urbanistica BM, normata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Mondovì. Le aree comprese in tale zona sono parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a quote di residenza. Relativamente alla singola unità immobiliare, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento edilizio (v. art.15-20 NTA). Relativamente all'intera volumetria esistente sulla particella 45 è consentita la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione. L'area è a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su tali terreni in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/1988. Su una parte del terreno (67,7%) vi è un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero). In caso di sostituzione edilizia va considerato che su una porzione di terreno pari al 7%, vi è la presenza di una fascia di rispetto stradale. Prescrizioni: Rapporto massimo di copertura: 70% Tipologia edilizia: capannoni con eventuale palazzina a uffici. Altezza massima della costruzione: 12,0 m per fabbricato industriale, 15,0 m per impianti tecnologici speciali, 10,5 m per palazzine uffici. Indice fondiario di superficie: 1,2 mq/mq. In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste. Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante. Nel progetto preliminare del P.R.G.C. i beni compresi nel presente lotto fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione. L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare. Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero). In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Alla luce di quanto sopra si suggerisce l'esame della documentazione

ASTE GIUDIZIARIE

tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione. In allegato: artt. 15-20 e art.38 Norme Tecniche di Attuazione con tabella normativa del vigente Piano Regolatore. artt. 18 e 24 delle Norme tecniche di attuazione del progetto di variante del Piano Regolatore

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedi **NORMATIVA URBANISTICA** bene n.11
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1
Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedi **NORMATIVA URBANISTICA** bene n.11
- **Bene N° 14** - Unità produttiva - Salumificio ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2
Salumificio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 7, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedi **NORMATIVA URBANISTICA** bene n.11
- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T
Locali al servizio del complesso artigianale/salumificio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: di **NORMATTIVA URBANISTICA** bene n.11

Prezzo base d'asta: € 1.069.716,75

LOTTO 4

- **Bene N° 16** - Capannone ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T
Capannone a uso ricovero automezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 5, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla scorta del vigente P.R.G.C. i fabbricati edificati sulla particella 287 del foglio 69, della superficie di 3779 mq, sono inquadrati nella zona urbanistica BM, normata dall'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree comprese in tale zona riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato, oltre a non indifferenti quote di residenza. Gli interventi edilizi consentiti per la singola unità immobiliare sono: manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento edilizio (v. artt.15-20 NTA). Per l'intero edificio (quindi compreso l'immobile a destinazione residenziale facente parte del medesimo lotto di vendita) è compresa anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica. Il terreno in oggetto è inquadrato in un'area a "pericolosità geomorfologica minima o nulla" (classe 1). Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88. Su una piccola porzione del terreno (4,3%) è presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero). In caso di sostituzione edilizia va considerata infine la presenza di una fascia di rispetto

nei confronti della strada. Prescrizioni: Rapporto massimo di copertura: 70% Tipologia edilizia: capannoni con eventuale palazzina a uffici Altezza massima della costruzione: 12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m per impianti tecnologici speciali, 10,50 per palazzine uffici Indice fondiario di superficie: 1,2 mq/mq. In data 29/07/2024 è stato approvato il progetto preliminare della variante di revisione generale del P.R.G.C. L'iter per l'approvazione definitiva non è breve (si può prevedere la fine del percorso per la primavera 2026) e potrebbe portare a soluzioni diverse da quelle ora previste. Fino all'approvazione definitiva vige il regime di salvaguardia, nel quale valgono le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal vigente P.R.G.C. e quelle previste dal progetto preliminare di variante. Nel progetto preliminare del P.R.G.C. i beni compresi nel presente lotto di vendita fanno parte della zona DB1b, area industriale e artigianale esistente isolata, normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'indice di edificabilità fondiaria IF non deve superare 1mq/mq. L'indice di copertura IC non deve superare il 60%. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Gli eventuali edifici diversamente destinati che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici conservano la loro funzione in atti alla data di adozione del progetto preliminare. Gli interventi edilizi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento edilizio, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, demolizione. E' presente un vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (legge Galasso, distanza dal torrente Ellero). In caso di nuova costruzione va considerata la presenza di una fascia di rispetto nei confronti della strada. Alla luce di quanto sopra si suggerisce l'esame della documentazione tecnica completa reperibile sul sito del Comune di Mondovì alla voce "Amministrazione trasparente" e il monitoraggio dell'iter di approvazione. In allegato: artt.15-20 e art.38 Norme Tecniche di Attuazione con tabella normativa del vigente Piano Regolatore. art.18 e 24 delle Norme tecniche di attuazione del progetto di variante del Piano Regolatore

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1
Abitazione soprastante a capannone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedi **NORMATIVA URBANISTICA bene n.16**

Prezzo base d'asta: € 189.446,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.805,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 91, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	169,40 mq
Stato conservativo:	Trattasi di unità immobiliare in condizioni fatiscenti distribuita su due piani collegati da scala interna. L'abbandono risale alla seconda metà del secolo scorso ed è testimoniato dalle scadenti condizioni della copertura in legno e della scala di collegamento tra i piani, dai serramenti, sia interni che esterni, praticamente inutilizzabili. Non c'è impianto elettrico, né idraulico, né termico. Il servizio igienico è posto in un piccolo locale all'esterno.		
Descrizione:	Unità abitativa in abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Rudere			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 2, Categoria A4		
Descrizione:	Immobile integrato nel bene n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Rudere			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 502, Sub. 3, Categoria A5		
Descrizione:	Immobile integrato nel bene n.1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			

Ubicazione:	Mondovi (CN) - via delle Langhe		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 254, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	206,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in condizioni di abbandono.		
Descrizione:	Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Mondovi (CN) - via delle Langhe		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 528, Qualità Frutteto	Superficie	596,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in condizioni di abbandono.		
Descrizione:	Terreno in abbandono in fregio a via delle Langhe.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.808,50

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Mondovi (CN) - via delle Langhe 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	103,50 mq
Stato conservativo:	L'unità non viene utilizzata da più di vent'anni. Ne consegue uno stato conservativo che necessita di radicali interventi per renderla nuovamente fruibile. Nel suo complesso, l'edificio è soggetto a sfogliamenti della tinteggiatura esterna legati alla presenza di umidità. Sulla parete lato Nord è presente una lesione dovuta probabilmente a un cedimento murario.		
Descrizione:	Appartamento al piano terreno di palazzina a due piani fuori terra		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Appartamento

Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	120,35 mq
Stato conservativo:	L'unità non viene utilizzata da più di vent'anni. Ne discende uno stato conservativo che necessita di radicali interventi per poterla rendere nuovamente fruibile. Si segnala la copiosa infiltrazione meteorica dal soffitto in corrispondenza di un angolo del vano scala, a significare un problema di tenuta del manto di copertura. Il fabbricato nel suo complesso è soggetto a sfogliamenti della tinteggiatura esterna legati alla presenza di umidità.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage

Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'unità non è in uso da oltre vent'anni. Lo stato conservativo è discreto, ma richiede qualche intervento manutentivo.		
Descrizione:	Garage in aderenza a palazzina residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Magazzino

Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 184, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'unità non è in uso da oltre vent'anni. Lo stato conservativo è discreto e richiede pochi interventi manutentivi.		
Descrizione:	Magazzino in aderenza ad autorimessa		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 183, Qualità Prato irriguo	Superficie	1220,00 mq
Stato conservativo:	Terreno non coltivato da anni.		
Descrizione:	Terreno retrostante edificio residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.069.716,75

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	124,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, utilizzato negli ultimi anni come archivio/deposito, è in discrete condizioni conservative.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	79,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in modeste condizioni conservative, essendo rimasto disabitato per molti anni.		

Descrizione:	Appartamento al primo piano di palazzina a due piani fuori terra		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	107,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in scadenti condizioni conservative. L'ultimo occupante ha lasciato nell'appartamento mobilio, arredi, biancheria e abiti. Per accedere all'appartamento è stato necessario sfondare il portoncino caposcala.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano in palazzina a due piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Unità produttiva - Salumificio			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità produttiva - Salumificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 7, Categoria D8	Superficie	5097,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo, con l'eccezione del piano interrato ove le infiltrazioni causate dai lavaggi della pavimentazione del piano terra, hanno portato a distacchi dell'intonaco dei soffitti e delle cartelle delle pignatte del solaio. Nella zona verso la strada vi è una inoltre una importante risalita capillare che ha corroso la sezione di alcuni pilastri in calcestruzzo, con espulsione del copriferro e messa a nudo dei tondini.		
Descrizione:	Salumificio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Magazzino			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	260,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è complessivamente discreto.		

Descrizione:	Locali al servizio del complesso artigianale/salumificio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.446,25

Bene N° 16 - Capannone			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 5, Categoria D7	Superficie	427,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, malgrado sia da anni inutilizzato è in discreto stato conservativo. Si segnala che il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto. E' da prendere in considerazione l'ipotesi della sua sostituzione o del suo incapsulamento.		
Descrizione:	Capannone a uso ricovero automezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via delle Langhe 27, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 287, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	153,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è utilizzato da molti anni e richiede un deciso intervento manutentivo. Sono presenti infiltrazioni meteoriche nel vano scala, con vistosa scrostatura della tinteggiatura. Vi sono inoltre diffusi distacchi dal cornicione del tetto in corrispondenza del terrazzo posteriore. Si segnala che il manto di copertura è in lastre di cemento-amianto. E' da prendere in considerazione l'ipotesi della sua sostituzione o del suo incapsulamento.		
Descrizione:	Abitazione soprastante a capannone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 10/12/2015
Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802
Importo: € 800.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' -Società cooperativa
per azioni
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Pitino
Data: 04/12/2015
N° repertorio: 18824
N° raccolta: 12485
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.307,17
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 13/03/2024
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531
A favore di ILLIMITY BANK spa

Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 21/03/2024

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744

A favore di ORGANA SPV srl

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENI N° 4 - 5 TERRENI UBICATI A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Mondovì il 10/12/2015

Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802

Importo: € 800.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' -Società cooperativa per azioni

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: notaio Vincenzo Pitino di Carrù

Data: 04/12/2015

N° repertorio: 18824

N° raccolta: 12485

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 13/03/2024

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531

A favore di ILLIMITY BANK spa

Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENI N° 6 - 7 - 8 - 9- 10 UBICATI A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 21

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Mondovì il 10/12/2015

Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802

Importo: € 800.000,00

A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' -Società cooperativa per azioni

Contro ***

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Pitino
Data: 04/12/2015
N° repertorio: 18824
N° raccolta: 12485

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***

Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 13/03/2024
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531
A favore di ILLIMITY BANK spa
Contro ***

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl
Contro ***

Formalità a carico della procedura

BENI N° 11- 12 - 13 -UBICATI A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 10/12/2015
Reg. gen. 7555 - Reg. part. 802
Importo: € 800.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME-CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società cooperativa
per azioni
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Pitino
Data: 04/12/2015
N° repertorio: 18824
N° raccolta: 12485
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.307,17
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 13/03/2024
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 1531
A favore di ILLIMITY BANK spa
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl

BENI N° 14 - 15 UBCATI A MONDOVÌ (CN) - VIA DELLE LANGHE 25

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 23/03/2022
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202
Importo: € 600.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 546.987,19
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 29/12/2021
N° repertorio: 1287
N° raccolta: 2021
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 20/04/2022
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295
Importo: € 280.000,00
A favore di BRERA SEC srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.307,17
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 27/01/2022
N° repertorio: 93
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il 21/03/2024
Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744
A favore di ORGANA SPV srl
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Mondovì il 12/10/2015

Reg. gen. 6145 - Reg. part. 642

Importo: € 300.000,00

A favore di BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO - SOCIETA' PER AZIONI

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Pitino di Carrù

Data: 08/10/2015

N° repertorio: 18530

N° raccolta: 12289

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 23/03/2022

Reg. gen. 2262 - Reg. part. 202

Importo: € 600.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO s.p.a.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 546.987,19

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 29/12/2021

N° repertorio: 3172

N° raccolta: 295

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 20/04/2022

Reg. gen. 3172 - Reg. part. 295

Importo: € 280.000,00

A favore di BRERA SEC srl

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.307,17

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 27/01/2022

N° repertorio: 93/2022

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mondovì il 21/03/2024

Reg. gen. 2098 - Reg. part. 1744

A favore di ORGANA SPV srl

Contro ***

Formalità a carico della procedura