

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rosso Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.

promossa da

+++++

+++++

Codice fiscale: ++++++

Partita IVA: ++++++

+++++ n.+++++

+++++ - +++++ (CN)

contro

+++++

Codice fiscale: ++++++

+++++ n.+++++

+++++ - +++++ (CN)

Nata a ++++++ il ++++++

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	6
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	6
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	7
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	7
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	7
Titolarità.....	8
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	8
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	8
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	8
Confini.....	9
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	9
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	9
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	9
Consistenza.....	9
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	9
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	10
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....	16

<u>Stato di occupazione.....</u>	16
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	16
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	17
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	17
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	18
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	18
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	19
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	20
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	21
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	21
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	22
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	22
<u>Normativa urbanistica.....</u>	23
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	23
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	23
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	23
<u>Regolarità edilizia.....</u>	23
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	24
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	24
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	25
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	26
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2.....</u>	26
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1.....</u>	27
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1.....</u>	27



<u>Stima / Formazione lotti</u>	27
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	31
<u>Lotto Unico</u>	31
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.</u>	32
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.500,00</u>	32
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	34
<u>Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2</u>	34
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1</u>	34
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1</u>	35





INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Rosso Daniele, con studio in Via Eula, 11 - 12040 - Morozzo (CN), email studio@tecnicofb.it, PEC daniele.rosso@geopec.it, Tel. 0171 772749, Fax 0171 771157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Laboratorio posto al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di un locale per attività, un ufficio, un ufficio/magazzino, un disimpegno ed un bagno, accessibile dal vano scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Cantina posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile dal disimpegno/corridoio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile da cortile/area di manovra esterno condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

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



- ++++++ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ++++++
+++++ n.++
+++++ - ++++++ (CN)
Nata a ++++++ il ++++++

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



- ++++++ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

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



- ++++++ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ++++++
+++++ n.++
+++++ - ++++++ (CN)
Nata a ++++++ il ++++++

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



- ++++++ (Proprietà 1/1)





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

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

- ++++++ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ++++++
+++++ n.++
+++++ - ++++++ (CN)
Nata a ++++++ il ++++++

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

- ++++++ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, vuoto su area comune, vano scala comune, alloggio interno F e vuoto su area Comune, appartamento interno D scala B

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, corridoio condominiale, cantina interno 42, vuoto su area Comune e cantina interno 40.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta posta alle coerenze da Nord in senso orario, muro perimetrale mappale 19 e 228, area comune, autorimessa interno 21 e area di manovra comune.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale laboratorio	29,39 mq	33,84 mq	1	33,84 mq	2,80 m	2
ufficio	10,87 mq	12,84 mq	1	12,84 mq	2,80 m	2
ingresso-disimpegno	12,92 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,80 m	2
ufficio-deposito	19,35 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	2,80 m	2
bagno	5,60 mq	6,70 mq	1	6,70 mq	2,80 m	2
balcone	7,01 mq	7,01 mq	0,40	2,80 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				93,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,48 mq	5,98 mq	0,20	1,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	15,36 mq	1	15,36 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva: 15,36 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1981 al 06/07/1982	*****] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 46 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 0,64 Piano 2
Dal 06/07/1982 al 01/02/2011	1. ***** Comproprietaria in regime di comunione dei beni 2. ***** Comproprietario in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 46 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 2
Dal 01/02/2011 al 26/04/2024	1. ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 46 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 387,34 Piano 2
Dal 26/04/2024 ad oggi	1. ***** ++ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 56 Categoria C3 Cl.2, Cons. 77 Superficie catastale 92 mq Rendita € 119,30 Piano 2



Si precisa che i dati catastali riportati nel periodo dal 26/04/2024 ad oggi sono stati modificati nella categoria, consistenza e nella rendita rispetto a quanto in banca dati precedentemente, a causa della Variazione protocollo CN 0082296 in atti dal 26/04/2024, eseguita dallo scrivente C.T.U. per regolare la corrispondenza della planimetria catastale con l'esistente (variazione di destinazione d'uso).



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1981 al 06/07/1982	1. ++++++ proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 44 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 06/07/1982 al 01/02/2011	1. ++++++ Comproprietaria in regime di comunione dei beni 2. ++++++ Comproprietario in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 44 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 4,39 Piano S1
Dal 01/02/2011 ad oggi	1.++++++ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 44 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 4,39 Piano S1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1981 al 06/07/1982	1. ++++++ Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 06/07/1982 al 01/02/2011	1. ++++++ Comproprietaria in regime di comunione dei beni 2. ++++++ Comproprietario in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 01/02/2011 al 01/07/2013	1. ++++++ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 334, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Rendita € 72,51 Piano S1
Dal 01/07/2013 ad oggi	1. ++++++ Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 331, Sub. 47 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 72,51 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	331	56		C3	2	77	92 mq	119,3 €	2	

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo si è verificata la NON corrispondenza tra quanto in essere e le risultanze catastali essendo presenti difformità quali la diversa distribuzione interna con la demolizione di tramezzature nonché la modifica della destinazione d'uso da abitazione a laboratorio. Per regolarizzare la situazione riscontrata in loco con quanto esistente all' N.C.E.U. lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire variazione catastale (prot. n. CN0082296 del 26/04/2024) per la corretta individuazione della categoria dell'immobile. La presente precisazione viene fatta al fine di chiarire la discordanza tra i dati catastali (consistenza e rendita ed identificativo) riportati sulle formalità pregiudizievoli e quelli da riportare sul decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	331	44		C2	1	5	7 mq	4,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	331	47		C6	6	13	16 mq	72,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

A puro titolo conoscitivo, si precisa che l'unità immobiliare attualmente adibita a laboratorio potrà essere convertita in abitazione presentando apposita pratica Comunale di mutamento d'uso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Risulta comune all'appartamento tutto quanto riportato e puntualizzato nel regolamento di condominio allegato alla presente, ed allegato al Rogito Notaio Per Paolo Padovani del 25/11/1978 repertorio n. 2979/1800 ed in particolare:

il suolo su cui sorge l'edificio e tutto il sito intorno ad esso, le fondazioni, muri maestri, il tetto, le scale, corridoio disimpegno cantina ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Ed inoltre le opere di installazione, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e godimento comune, le fognature, i pozzi e pozzetti di decantazione, gli impianti per il gas e per l'acqua potabile, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione; le canne delle spazzature, le canne dei camini e di sfiato esistenti nei muri in comune, anche se servono all'uso e godimento dei singoli condomini; l'impianto di riscaldamento a termosifone fino alla caldaia ed il bruciatore a nafta automatico, cisterna in lamiera di ferro interrata all'esterno, tubazioni correnti nelle cantine e nei muri comuni. fino all'attacco dei radiatori nei singoli alloggi, locale caldaia, vaschetta di alimentazione e tubazione nel sottotetto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Risulta comune alla cantina tutto quanto riportato e puntualizzato nel regolamento di condominio allegato alla presente, ed allegato al Rogito Notaio Per Paolo Padovani del 25/11/1978 repertorio n.2979/1800 come già evidenziato per il BENE 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Risulta comune alla cantina tutto quanto riportato e puntualizzato nel regolamento di condominio allegato alla presente, ed allegato al Rogito Notaio Per Paolo Padovani del 25/11/1978 repertorio n.2979/1800 come già evidenziato per il BENE 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

L'unità immobiliare è stata trasferita con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, in particolare si evidenzia la servitù attiva di passaggio contenuta nel regolamento di condominio allegato al rogito Notaio Padovani del 25/11/1978 repertorio 2979 fascicolo 1800, registrato a Mondovì il 11/12/1978 art.6653 n. 7611, nonché nel rogito Notaio Pittaluga del 16/11/1976 repertorio 38641 registrato a Mondovì il 07/12/1976 n. 2975 vol.355 ed ivi trascritto il 15/12/1976 art. 5877 num. 6860. In particolare, a favore del fabbricato condominiale, è stata costituita servitù perpetua di passag-

gio pedonale e carraio sul contiguo terreno ai tempi adibito a strada privata (via Scuole Medie), con modalità fissate dal Comune di Carrù a cui si sarebbe dovuta trasferire la proprietà.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Si veda quanto precisato per il BENE 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Si veda quanto precisato per il BENE 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Il condominio in cui è inserito l'immobile, risulta elevato a tre piani fuori terra, uno seminterrato oltre al mansardato, costituito da 23 unità abitative ripartite in tre corpi di fabbrica contigui e disimpegnate da tre scale. Al piano seminterrato sono localizzati i locali cantina, le autorimesse (in parte dislocate in fabbricato a parte) ed i locali tecnici condominiali. Il fabbricato risulta avere finiture caratteristiche risalenti agli anni '70/'80, attualmente si trova in discreto stato di conservazione. La struttura portante e la copertura risultano in cemento armato e le tamponature perimetrali in mattoni. La copertura in tegole di cemento e le gronde/disce in lamiera grecata. Esternamente le facciate sono in mattoni a faccia a vista con sfondati intonacati e tinteggiati. Internamente, i locali accessori ed abitativi non presentano finiture di particolare pregio. Le pavimentazioni risultano essere in marmo nel corridoio, in monocottura e ceramica in tutti i restanti locali. Le pareti del bagno e l'angolo cottura, risultano rivestite in piastrelle di gres/ceramica, mentre quelle degli altri locali, intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni in legno a vetro semplice con avvolgibili in plastica; interni in tamburato a pannello vetrato. L'impianto di riscaldamento condominiale CENTRALIZZATO alimentato a GAS METANO, ed elementi radianti in acciaio. L'acqua calda sanitaria, sia nella stagione invernale che in quella estiva è garantita dalla C.T. comune. Impianto elettrico sottotraccia con salvavita. In seguito alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è stato classificato in CLASSE ENERGETICA "G". A livello condominiale, si segnala la presenza dell'impianto citofonico, l'ascensore ed il vano scala in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Relativamente alle caratteristiche globali del fabbricato si veda quanto specificato per il BENE 1. Il locale cantina presenta pavimentazione in battuto di cls. pareti intonacate e portoncino d'ingresso dal corridoio condominiale in lamiera.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta posta in un corpo distaccato dai fabbricati principali, interamente adibita a rimesse. Nel complesso, presenta struttura portante in cls e tamponature in blocchetti di cemento. La copertura ad unica falda, in latterocemento con sovrastante guaina impermeabilizzata. Il locale rimessa presenta pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e portone basculante d'ingresso dal cortile condominiale in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2024
- Scadenza disdetta: 31/10/2029
- Rilascio: 31/10/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il presente immobile, unitamente al BENE 2 e 3, è locato dalla parte esecutata alla società ++++++ con sede in Carrù via Delle Scuole Medie n. 5 cf: ++++++, con contratto registrato a Mondovì al n. TS618T00323200DD.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2024
- Scadenza disdetta: 31/10/2029
- Rilascio: 31/10/2030



Il presente immobile, unitamente al BENE 1 e 3, è locato dalla parte esecutata alla società ++++++ con sede in Carrù via Delle Scuole Medie n. 5 cf: ++++++, con contratto registrato a Mondovì al n. TS618T00323200DD.

Si precisa che il canone di locazione puntualizzato per il BENE 1, comprende anche la quota del presente BENE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2024
- Scadenza disdetta: 31/10/2029
- Rilascio: 31/10/2030



Il presente immobile, unitamente al BENE 1 e 2, è locato dalla parte esecutata alla società ++++++ con sede in Carrù via Delle Scuole Medie n. 5 cf: ++++++, con contratto registrato a Mondovì al n. TS618T00323200DD.

Si precisa che il canone di locazione puntualizzato per il BENE 1, comprende anche la quota del presente BENE



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1982 al 01/02/2011	- ++++++ PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di separazione dei beni; - ++++++ PROPRIETARIA PER 1/2 in regime di separazione dei beni ++++++	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuele Merogno di Cavaller- maggiore	06/07/1982	665	302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Mondovì	12/07/1982	4313	3634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2011 ad oggi	++++++ PROPRIETARIA per 1/1 +++ ++++++	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PITINO VIN- CENZO di Carrù	01/02/2011	10797	6671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Mondovì	18/02/2011	1277	981
		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 variata;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1982 al	- ++++++ PROPRIETARIO PER 1/2	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

01/02/2011	in regime di separazione dei beni; - ++++++ PROPRIETARIA PER 1/2 in regime di separazione dei beni ++				
		Notaio Emanuele Merogno di Cavaller-maggiore	06/07/1982	665	302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Mondovì	12/07/1982	4313	3634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/02/2011 ad oggi	++++++ PROPRIETARIA per 1/1 Codice ++++++	Notaio PITINO VIN-CENZO di Carrù	01/02/2011	10797	6671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Mondovì	18/02/2011	1277	981
		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 variata;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1982 al 01/02/2011	- ++++++ PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di separazione dei beni; ++++++ PROPRIETARIA PER 1/2 in regime di separazione dei beni ++++++	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuele Merogno di Cavaller-maggiore	06/07/1982	665	302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 01/02/2011 ad oggi	++++++ PROPRIETARIA per 1/1 ++ ++++++				
		Conservatoria dei RR.II. di Mondovì			
		12/07/1982			
		4313			
		3634			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio PITINO VIN- CENZO di Carrù	01/02/2011	10797	6671		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei RR.II. di Mondovì	18/02/2011	1277	981		
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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mondovì il 15/03/2011
Reg. gen. 2036 - Reg. part. 272
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo: € 150.000,00

A favore di ++++++

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Notaio PITINO Vincenzo di Carrù

Data: 14/03/2011

N° repertorio: 11027

N° raccolta: 6812

Note: Tale formalità grava sulla quota di intera proprietà della sig.ra ++++++ degli immobili siti in Comune di Carrù facenti parte del fabbricato condominiale denominato "TRE STELLE" sito in via Delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 46 (ora variato in sub. 56). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mondovì il 27/02/2024

Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

A favore di ++++++

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 15/02/2024 numero 506 di repertorio, a carico della sig.ra ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Carrù Via delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 44, 46 (ora sub. 56) e 47. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio si è appurato che l'onere a carico della procedura, consistente nella CANCELLAZIONE delle formalità può essere quantificato in circa € 800,00 comprensivi dei diritti ipotecari, bolli da versare presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo ed onorari.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mondovì il 27/02/2024

Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

A favore di ++++++

Contro ++++++

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 15/02/2024 numero 506 di repertorio, a carico della sig.ra ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Carrù Via delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 44, 46 (ora sub. 56) e 47. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

Oneri di cancellazione

Si veda quanto precisato per il BENE 1, in quanto le formalità da cancellare, risultano le stesse

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mondovì il 27/02/2024

Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

A favore di ++++++

Contro ++++++

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 15/02/2024 numero 506 di repertorio, a carico della sig.ra ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Carrù Via delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 44, 46 (ora sub. 56) e 47. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

Oneri di cancellazione

Si veda quanto precisato per il BENE 1, in quanto le formalità da cancellare, risultano le stesse.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

Relativamente alla unità in oggetto:

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in sanatoria (SCIA) prot. n. 6284 del 12/07/2018 per lievi difformità interne delle tramezze e della posizione delle finestrate.

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) prot. n. 6579 del 20/07/2018 per mutamento della destinazione d'uso da abitazione a laboratorio con opere interne.

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.

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.

In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi.

Nel progetto originale, il piano sotterraneo era interamente adibito a rimesse alle quali si accedeva dall'interno del fabbricato a mezzo di un corridoio posto in corrispondenza del muro perimetrale (controterra) del lato SUD.

In fase di realizzazione, le autorimesse sono state modificate nella lunghezza ed il corridoio di disimpegno è stato traslato in corrispondenza della pilastratura interna, consentendo di realizzare i locali cantina addossati alla parete SUD.

Al fine di regolarizzare il tutto, occorrerà presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria non singolarmente ma bensì come intero edificio, essendo gli "abusi" riguardanti anche le parti comuni e non esclusivamente le singole proprietà.

Relativamente alla quantificazione delle spese di regolarizzazione, risulta alquanto arduo stabilirne l'importo, essendo necessari accertamenti molto più approfonditi che riguardano l'intero complesso condominiale e non solo le unità prese in esame dalla presente relazione.

Al fine di applicare una decurtazione al valore dell'immobile si presume che il costo della sanatoria, si possa quantificare mediamente in circa € 2.000,00 ad unità immobiliare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il condominio ad uso abitativo denominato "TRE STELLE", risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- LICENZA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI n. 29/1976 del 23/03/1976

L'intero immobile risulta essere stato dichiarato ABITABILE dal giorno 23/12/1976.



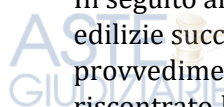
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



In seguito alle verifiche comunali ed al sopralluogo, esaminata la documentazione allegata alle pratiche edilizie succitate, si è riscontrata la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai provvedimenti autorizzativi. Durante il confronto tra la situazione autorizzata e quella esistente, si è riscontrato la presenza di una finestra ricavata sulla parete EST non indicata negli elaborati grafici. Al fine di sanare la situazione, occorrerà inoltrare idonea pratica Edilizia (SCIA) con corresponsione della sanzione dovuta. L'importo per la regolarizzazione dell'abuso, si può quantificare in circa € 2.000,00 comprensivo di Oneri sanzionatori, diritti Comunali e spese tecniche.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



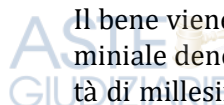
Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.450,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.530,00



Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (laboratorio) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 55,98 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.

In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che all'appartamento in oggetto, competono:





-millesimi generali di proprietà 55,98

-millesimi riscaldamento quota fissa (30% delle spese totali) 56,28 a cui va aggiunta la quota a consumo (70% delle spese totali) da rapportare dal consumo effettivo.

-millesimi esercizio ordinario ascensore 203,19

-millesimi esercizio straordinario ascensore 55,98

-millesimi acqua calda sanitaria secondo consumo contabilizzato con contatore.



Come specificato dall'amministratore in carica, le spese rimaste insolute a carico della proprietà ammontano ad Euro 103,52 relative al saldo della gestione 2022/2023 ed Euro 530,00 relative alle rate del bilancio preventivo 2023/2024 (quest'ultime potrebbero variare in fase di redazione del bilancio consuntivo 2023/2024).

Risultano inoltre insolute le spese ordinarie della gestione 2023/2024 di competenza del locatario, pari ad Euro 1.450,00 (quest'ultime potrebbero variare in fase di redazione del bilancio consuntivo 2023/2024)



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

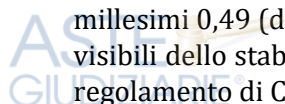
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (cantina) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 0,49 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.

In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che alla cantina in oggetto, competono:

-millesimi generali di proprietà 0,49



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene viene trasferito con le limitazioni e le servitù nascenti dal fatto che fa parte dell'edificio condominiale denominato "TRE STELLE". L'immobile (rimessa) è comprensivo del diritto di comproprietà di millesimi 3,04 (desunti dalla tabella allegata al regolamento di condominio) sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso e consuetudine sono da ritenersi tali, il tutto come riportato sul regolamento di Condominio allegato.



In seguito ai colloqui con l'amministratore in carica, ed alla consultazione del regolamento nonché delle tabelle allegate ad esso, si precisa inoltre che alla rimessa in oggetto, competono:

-millesimi generali di proprietà 3,04

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo gli immobili posti in unico fabbricato destinato a civile abitazione plurifamiliare, ritenendo gli stessi INVENDIBILI singolarmente, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un UNICO lotto. Il valore degli immobili viene determinato in modo sintetico per raffronto con immobili simili della zona, tenuto conto della loro posizione rispetto al centro di CARRU', oltre ai comodi ed agli scomodi che il Comune presenta rispetto ai vicini centri abitati, nonché alla vicinanza dei luoghi di interesse storico-turistico. Al fine di individuarne il più probabile valore è stata effettuata una ricerca di mercato, considerando poi le caratteristiche positive e negative che ne possono determinare un maggiore o minor valore. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione, sono:

- l'ubicazione del bene in relazione al contesto territoriale in cui si trova, ai servizi ecc.;
- lo stato di conservazione determinato dal normale deterioramento dovuto all'usura.
- l'anno di costruzione dal quale si ricava il normale invecchiamento dell'immobile;
- la tipologia costruttiva ed i materiali impiegati;
- le condizioni degli impianti;
- la mancanza di fonti rinnovabili e l'efficienza energetica;
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni simili o surrogabili.

La presente premessa è stata effettuata al fine di chiarire la variazione di prezzo registrata fra gli immobili valutati in passato e quelli attuali.

VALUTAZIONE

La valutazione vera e propria, si otterrà dal prodotto della superficie (la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della quadratura interna, comprensiva delle tramezzature, con l'aggiunta delle murature perimetrali e del 50% di quelle confinanti con altre UIU, dei balconi, dei locali accessori, computati secondo quanto dettato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari), per il prezzo unitario. Per la valutazione del laboratorio, viste le caratteristiche e le finiture dello stesso, che sono parificate ad un immobile residenziale, ritenendo che la classificazione "laboratorio" sia esclusivamente finalizzata ad un corretto utilizzo dei locali dalla ditta locataria, come prezzo unitario, verrà assunto quello riferito ad un'abitazione civile. Dalle indagini di mercato effettuate nella zona su un campione di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, si è appurato un valore medio (di mercato già corretto con i coefficienti di differenziazione maggiorativi e diminutivi) pari a € 1.100,00 al mq. per quanto riguarda l'unità abitativa con i relativi accessori (compreso la cantina), ed € 700,00 per quanto riguarda la rimessa. Si fa presente che la valutazione è riferita nel suo insieme, a corpo e

non a misura e conseguentemente è da reputarsi valida anche nel caso in cui le superfici degli immobili non corrispondessero perfettamente con i dati metrici riportati.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2

Laboratorio posto al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di un locale per attività, un ufficio, un ufficio/magazzino, un disimpegno ed un bagno, accessibile da vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 56, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 102.938,00

Si precisa che, visto le caratteristiche dell'unità immobiliare, la dotazione di impianti, la posizione, la conformazione geometrica, e la precedente destinazione, si ritiene più appropriato effettuare la valutazione prendendo come valore unitario, il valore di mercato di un immobile destinato ad abitazione civile.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1

Cantina posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile dal disimpegno/corridoio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 44, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.320,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1

Autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile da cortile/area di manovra esterno condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 47, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.752,00

Identificativo cor-	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
---------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

po	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Laboratorio Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2	93,58 mq	1.100,00 €/mq	€ 102.938,00	100,00%	€ 102.938,00
Bene N° 2 - Cantina Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1	1,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.320,00	100,00%	€ 1.320,00
Bene N° 3 - Garage Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1	15,36 mq	700,00 €/mq	€ 10.752,00	100,00%	€ 10.752,00
Valore di stima:					€ 115.010,00

Valore di stima: € 115.010,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	633,52	€

Valore finale di stima arrotondato: € 110.500,00

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.

Morozzo, li 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rosso Daniele

ELENCO ALLEGATI:



1. Planimetria degli immobili ed inquadramento catastale

2. Documentazione fotografica

3. Visure catastali ed estratto di mappa

4. Schede catastali

5. Documentazione Comunale

6. Attestato di Prestazione Energetica APE

7. Copia contratto di locazione

8. Regolamento di condominio





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2

Laboratorio posto al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di un locale per attività, un ufficio, un ufficio/magazzino, un disimpegno ed un bagno, accessibile da vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 56, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1

Cantina posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile dal disimpegno/corridoio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 44, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1

Autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile da cortile/area di manovra esterno condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 47, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il lotto in vendita è inserito in zona "BS - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. di Carrù, comparto normato dell' Art. 4.6, Art. 4.9 e Tab BS-B delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 110.500,00





SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.500,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno E, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 56, Categoria C3	Superficie	93,58 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.		
Descrizione:	Laboratorio posto al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di un locale per attività, un ufficio, un ufficio/magazzino, un disimpegno ed un bagno, accessibile da vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, scala C, interno 40, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 44, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.		
Descrizione:	Cantina posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile dal disimpegno/corridoio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Carrù (CN) - via delle Scuole Medie n. 5, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 331, Sub. 47, Categoria C6	Superficie	15,36 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte, vista l'epoca di edificazione, si trova in discreto stato conservativo e non presenta a vista segni di degrado, difetti o cedimenti.		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio TRE STELLE", composto di unico locale, accessibile da cortile/area di manovra esterno condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO E, PIANO 2

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Mondovì il 15/03/2011

Reg. gen. 2036 - Reg. part. 272

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di ++++++

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 2,90 %

Rogante: Notaio PITINO Vincenzo di Carrù

Data: 14/03/2011

N° repertorio: 11027

N° raccolta: 6812

Note: Tale formalità grava sulla quota di intera proprietà della sig.ra ++++++ degli immobili siti in Comune di Carrù facenti parte del fabbricato condominiale denominato "TRE STELLE" sito in via Delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 46 (ora variato in sub. 56). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mondovì il 27/02/2024

Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1131

Quota: 1/1

A favore di ++++++

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 15/02/2024 numero 506 di repertorio, a carico della sig.ra ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Carrù Via delle Scuole Medie n. 5, distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 16 mappale 331 sub. 44, 46 (ora sub. 56) e 47. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.





BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, SCALA C, INTERNO 40, PIANO S1

Trascrizioni

- SI VEDA QUANTO PRECISATO PER IL BENE 1



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CARRÙ (CN) - VIA DELLE SCUOLE MEDIE N. 5, INTERNO 22, PIANO S1

Trascrizioni



- SI VEDA QUANTO PRECISATO PER IL BENE 1

