

*** Esecuzione Imm. N. 30/2025 *****LOTTO N. 1 - Strada Provinciale 12 n. 4****CATASTO FABBRICATI**

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13	A/2 classe 1	4,5 vani	Sup. 76 mq.	Rendita € 209,17
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18	C/2 classe U		Sup. 23 mq.	Rendita € 35,64
Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27	C/6 classe U		Sup. 13 mq.	Rendita € 25,51

Intestazione Catastale:

----- nato a ----- il ----- Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

Le unita' immobiliari, facenti tutte parte del caseggiato denominato "CONDOMINIO CHIARA", ubicate in Strada Provinciale 12 n. 4, risultano cosi' composte:

Piano Primo Sotterraneo:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13)	cantina;
Piano Terra:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27)	autorimessa;
Piano Terzo:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13)	ingresso, cucina, soggiorno, rip., disimpegno,
		camera, camera, bagno;
Piano Quarto:	(Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18)	sottotetto – deposito

Si precisa che le unita' immobiliari sopra indicate hanno diritto al cortile esterno comune, adiacente al fabbricato (Vedere Estratto di Mappa Alleg. A)

L'intero Fabbricato, comprendente le unita' immobiliari in oggetto, presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto avente struttura portante in latero-cemento con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovì e' emerso che il caseggiato denominato "CONDOMINIO CHIARA" e' stato costruito a seguito di Concessione Edilizia Prot. 640 in data 05/12/1977; e' stato redatto, in data 10/10/1980, il Certificato di Collaudo Statico ed in data 30/12/1980 il Comune di Bastia Mondovì ha rilasciato il Certificato di Abitabilità'. Nell'anno 1986 il sig. Scotto ha presentato pratica di Condono Edilizio Gratuito, Prot. 1221 in data 02/07/1986, per realizzazione opere interne, in riferimento all'ex art. 48 Legge 47/85. Il Tecnico Comunale Geom. Filippi Andrea, ha precisato che per tale tipo di pratica non era previsto il rilascio della Concessione Edilizia.

POSSESSO

Allo stato attuale, secondo quanto si e' appreso dal sig. [REDACTED] le unita' immobiliari in oggetto non sono occupate ne' affittate, e sono in suo possesso.

TITOLO DI PROVENIENZA

Le unita' immobiliari in oggetto (quota di nuda proprietà 1/1) sono pervenute al sig. ----- a seguito di Dichiarazione Successione Sig. -----, deceduto il 02/06/2000, registrata all'Ufficio del Registro di Mondovì il 29/11/2000 al N. 64 Vol. 1284 - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 02/02/2011 ai numeri RG. 827/RP. 694. A seguito del decesso della sig.ra -----, avvenuto in data 28/12/2023, e' stato cancellato, in data 14/03/2025, il relativo usufrutto ed ora il sig. ----- - e' pieno proprietario per la quota di 1/1.

SPESE

Facendo riferimento alle informazioni ricevute dallo Studio Del Giacco che si occupa dell'Amministrazione del "CONDOMINIO CHIARA" risulta che i millesimi di proprietà relativi al sig. ----- corrispondono complessivamente a 71,57.

Le spese condominiali ordinarie annuali (01/06/2025 - 31/05/2026), a carico del sig. -----, sono state preventivate in circa € 229,00. (vedere Alleg. F)

Per la gestione (01/06/2025 - 31/05/2026) non sono state preventivate e deliberate spese straordinarie da sostenere.

Le spese condominiali che risultano ancora da pagare, sono parte di quelle riferite al periodo (01/06/2024 – 31/05/2025) che ammontano complessivamente a circa € 2.068,64. (vedere Alleg. F)

VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verra' effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il piu' probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Bastia Mondovì.

Come superficie si calcola quella catastale.

Unita' Immobiliari con inerenti diritti reali condominiali:

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 13	A/2 classe 1	4,5 vani	Sup. 76 mq.	Rendita € 209,17
---------------------------------	---------------------	-----------------	--------------------	-------------------------

mq. 76 x € 470,00/mq. =	€ 35.720,00
-------------------------	--------------------

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 18	C/2 classe U	Sup. 23 mq.	Rendita € 35,64
---------------------------------	---------------------	--------------------	------------------------

mq. 23 x € 80,00/mq. =	€ 1.840,00
------------------------	-------------------

Fg. 13 Mapp. 446 sub. 27	C/6 classe U	Sup. 13 mq.	Rendita € 25,51
---------------------------------	---------------------	--------------------	------------------------

mq. 13 x € 240,00/mq. =	€ 3.120,00
-------------------------	-------------------

Sommano	€ 40.680,00
----------------	--------------------

Spese da sostenere:

spese condominiali	€ 2.297,64
--------------------	-------------------

VALORE Finale Immobili LOTTO 1 € 38.382,36

Che si Arrotonda ad € 38.000,00

A)

CATASTO FABBRICATI

Fig. 4 Mapp. 512 sub. 3

A/3 classe 1

10,5 vani

Sup. 236 mq.

Rendita € 249,45

Intestazione Catastale:

----- nato a ----- il ----- Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

L'immobile ubicato in loc. Isola Soprana, risultano così composto:

Piano Terra: sgombero-deposito, cucina, cantina, portico;

Piano Primo: sgombero-deposito, camere, bagno, disimpegno

Piano Secondo: sgombero, camere, ripostigli, wc

Si precisa che l'immobile sopra indicato ha diritto al cortile ad uso esclusivo, adiacente ed antistante al fabbricato stesso (Vedere Planimetria Catastale Alleg. C)

Il fabbricato presenta struttura portante, in parte con muratura in pietra ed in parte in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto in parte con struttura portante in latero-cemento e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio ed in parte con struttura portante in legno e soprastante manto di copertura in coppi di laterizio.

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti piastrelle in ceramica – battuto cls

Impianti elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento

Porte Interne legno tamburato;

Serramenti esterni serramenti in legno/alluminio + avvolgibili ;

Muri Interni intonacati, tinteggiati e quelli del bagno e cucina, in parte rivestiti con piastrelle di ceramica.

All'interno del fabbricato sono presenti mobili ed altri materiali di arredo. I locali ubicati al piano primo e secondo sono raggiungibili in parte attraverso scala interna, in parte attraverso scala esterna ed in parte attraverso scala a pioli.

Fig. 4 Mapp. 512 sub. 4

C/2 classe 2

Sup. 158 mq.

Rendita € 297,48

Intestazione Catastale:

----- nato a Carru' il 24/03/1968

Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

L'immobile ubicato in loc. Isola Soprana, risultano cosi' composto:

Piano Terra: deposito-magazzino;

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in laterizio, tetto con struttura portante in ferro e soprastante manto di copertura in pannelli coibentati e lamiera grecata

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti battuto cls

Impianti elettrico, idrico

Porte Interne ferro;

Serramenti esterni serramenti in ferro/alluminio ;

Muri Interni intonacati

All'interno del fabbricato sono presenti oggetti vari privi di valore che sono stati depositati li nel corso degli anni in quanto non piu' utilizzati.

C)

CATASTO TERRENI

Fig. 4 Mapp. 70

Prato

908 mq.

RD € 2,58

RA € 2,11

Fig. 4 Mapp. 515

Prato Arb

380 mq.

RD € 1,18

RA € 1,08

Intestazione Catastale:

Scotto Giuliano nato a Carru' il 24/03/1968

Prop. per 1/1

DESCRIZIONE:

Trattasi di Terreni costituenti un sol corpo ricompresi, nel PRGC del Comune di Bastia Mondovi', in Ambito E " AREE AGRICOLE".

In sede di sopralluogo si e' potuto constatare che i terreni un tempo erano utilizzati come giardino/parato: ora sono inutilizzati ed al loro interno sono presenti n. 3 Tettoie in legno . (vedere Alleg.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Mondovì e' emerso che:

IMMOBILE A (Fig. 4 Mapp. 512 sub. 3)

e' stato costruito in data anteriore al 1967 e successivamente e' stato oggetto di Lavori di restauro e risanamento conservativo autorizzati con Concessione Edilizia N. 16/79 del 05/11/1979 e Concessione Edilizia N. 06/81 del 16/02/1981. (La Concessione Edilizia N. 06/81 e' indicata nella pratica di Condono Edilizio che sara' descritta successivamente). Si precisa pero' che non e' stato possibile trovare, negli archivi comunali, i documenti cartacei relativi alla Pratica n. 06/81. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il sig. ----- ha presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto (vedere Alleg. M). Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non e' mai stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte Assessorato Pianificazione Territoriale e Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.

Il Tecnico Comunale Filippi Andrea ha precisato che l'immobile potra' essere regolarizzato solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emettera' parere favorevole.

Il costo della Pratica con relative Sanzioni ammontera' a circa € 5.000,00

Al Piano terra del Fabbricato (lato sud-ovest) sono state realizzate delle chiusure con tavolato di legno ed all'interno e' stato posizionato un container: tali opere non sono regolarizzabili, quindi bisogna procedere alla loro rimozione.

Il costo per tali lavorazioni ammonta ad € 1.000,00

In riferimento al muretto di recinzione posto a nord, il Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 08/00 del 07/12/2000.

In data 28/11/2007 Prot. 2280 il sig. ----- ha presentato Comunicazione di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato in oggetto.

IMMOBILE B (Fig. 4 Mapp. 512 sub. 4)

e' stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione N. 01/71 del 20/03/1971. In data 31/12/1986 Prot. 2401 il sig. Scotto Lorenzo ha presentato pratica di Condono Edilizio ai sensi Legge n. 47/1985 riguardante il fabbricato in oggetto ed un adiacente piccolo Fabbricato ad uso portico e forno (Tettoia 1-vedere Alleg. A-M). Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria in quanto la pratica non e' mai

stata integrata con i documenti richiesti dalla Regione Piemonte Assessorato Pianificazione Territoriale e Parchi in data 12/11/1990 Prot. 3897.

Il Tecnico Comunale Filippi Andrea ha precisato che gli immobili potranno essere regolarizzati solamente se, una volta ricevute le integrazioni richieste, la Regione Piemonte emetterà parere favorevole.

Il costo della Pratica (comprensiva anche di accatastamento del piccolo Fabbricato ad uso portico e forno) con relative Sanzioni ammonterà a circa € 4.500,00

In data 24/06/2008 Prot. 1389 il [REDACTED] ha presentato la pratica DIA di rimozione eternit e rifacimento manto di copertura del fabbricato in oggetto.

IMMOBILE C (terreno - Fg. 4 Mapp. 70 - 515)

Su detto terreno sono state realizzate n. 3 tettoie in legno (Tettoia 2 – Tettoia 3 – Tettoia 4 - vedere allg.

A) che a seguito di rilievo topografico, eseguito durante il sopralluogo, sono state posizionate in mappa al fine di capire la loro ubicazione. Tali Tettoie sono state costruite in assenza di alcuna autorizzazione ed a seguito di verifica effettuata con il Tecnico Comunale Geom. Filippi Andrea è emerso che non è possibile eseguire la loro regolarizzazione: bisogna quindi procedere alla rimozione.

Il costo per tali operazioni ammonta ad € 1.500,00

POSSESSO

Allo stato attuale, secondo quanto si è appreso dalla sig. Scotto Giuliano, gli immobili in oggetto non sono occupati né affittati, e sono in suo possesso.

TITOLO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto (quota di nuda proprietà 1/1) sono pervenute al sig. ----- a seguito di Dichiarazione Successione Sig. -----, deceduto il 02/06/2000, registrata all'Ufficio del Registro di Mondovì il 29/11/2000 al N. 64 Vol. 1284 - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 02/02/2011 ai numeri RG. 827/RP. 694. A seguito del decesso della sig.ra -----, avvenuto in data 28/12/2023, è stato cancellato, in data 14/03/2025, il relativo usufrutto ed ora il sig. ----- è pieno proprietario per la quota di 1/1.

SPESE

Per gli immobili in oggetto non sono dovute spese condominiali, sono dovute le spese ordinarie relative all'IMU, TARI ecc. e le spese sopra indicate riguardanti la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verrà effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il più probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Bastia Mondovì.

Come superficie si calcola quella catastale.

IMMOBILE A Fg. 4 Mapp. 512 sub. 3

Sup. 236 mq.

Rendita € 249,45

mq. 236 x € 200,00/mq. = **€ 47.200,00**

IMMOBILE B Fg. 4 Mapp. 512 sub. 4

Sup. 158 mq.

Rendita € 297,48

mq. 158 x € 160,00/mq. = **€ 25.280,00**

IMMOBILE C Fg. 14 Mapp. 70 - 515

Sup. 1288 mq.

mq. 1288 x € 2,50/mq. = **€ 3.220,00**

Sommano € 75.700,00

Spese da sostenere:

Regolarizzazione Urbanistica e Catastale € 9.500,00

Lavori di rimozione immobili € 2.500,00

VALORE Finale Immobili LOTTO 2 € 63.700,00

Che si arrotonda ad € 64.000,00

Valore Finale Immobili (Lotto 1 + Lotto 2) € 102.000,00

IL C.T.U.

Geom. Boazzo Andrea