


ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CUNEO
Esecuzione Immobiliare
rges.nr.42/2024

Giudice dell'Esecuzione :

promossa da :

contro (debitore)

(amministratore ditta esecutata)

beni : Bastia Mondovì (CN)

Via

uu.ii.uu. fg.13 nr.251/4 e 251/6

Piazza

uu.ii.uu. fg.13 nr. 354/6 e 354/7

ELABORATO PERITALE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esperto incaricato:

SCHEMA PERIZIA

- * frontespizio /informazioni generali del procedimento
- * premesse
- * punto 1 = controlli art.567 c.p.c.
- * punto 2 = controlli preliminari individuazione beni e verifiche come da quesito CTU
 - 2a individuazione dei beni pignoramento
 - 2b regolarità catastale
 - 2c regolarità urbanistico-edilizia
 - 2d certificazione energetica
- * punto 3 = relazione come da quesito mandato G.E.
 - 3/I elenco /individuazione beni per ciascun lotto
 - 3/II descrizione sommaria beni
 - 3/III stato di possesso
 - 3/IV vincoli ed oneri giuridici
 - vincoli a carico dell'acquirente
 - vincoli da cancellare dalla procedura
 - Iscrizioni
 - pignoramenti ed altri oneri giuridici
 - conformità catastali
 - altre informazioni - spese condominiali -
 - 3/V provenienza passaggi legali
 - attuale proprietà
 - precedente proprietà (nel ventennio)
 - precedente proprietà (oltre ventennio)
 - diritti e oneri reali
 - considerazioni in merito ai passaggi legali
 - considerazioni in merito a proprietà/possesso
 - 3/VI situazione urbanistica
 - 3/VII descrizione analitica dei beni lotti consistenza metrica e parametri unitari
 - 3/VIII valutazione beni e stima lotti
 - a) criterio di stima
 - b) fonti di informazione
 - c) criteri parametri per calcolo superfici
 - d) valutazione complessiva
 - e) adeguamenti/oneri/spese
 - 3/IX Valore/formazione finale dei beni/Lotti
- * punti da 4 a 11 quesiti / indicazioni da parte del G.E.per predisposizione/svolgimento mandato
- * appendice - distinta allegati -

Premesso :

- che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con Ordinanza in data 10/05/2024 ha nominato Esperto CTU e che il giorno 13/05/2024 il sottoscritto geom. ha prestato, come da rito, giuramento ed accettazione incarico per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere al quesito come da foglio a parte e che successivamente lo scrivente ha esaminato il contenuto telematico relativo al fascicolo d'Ufficio della procedura in oggetto che si ritiene completo ed idoneo ai sensi dell'art.567 comma 2° cpc.

- che nei giorni e 04/07/2024, 26/07/2024, 04/08/2024 e 02/09/2024 ha eseguito le visure catastali e planimetriche ed ha verificato la consistenza patrimoniale immobiliare, ipotecaria e situazione fiscale (contratti di locazione e comodati p.to 3/III) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, S.P.I. – Sezione di Mondovì (c/o sede prov.le di Cuneo) e Ufficio Territoriale delle Entrate di Mondovì;

- ha eseguito la ricerca della situazione edilizia presso il Comune di Bastia Mondovì il 25/07/2024 al fine di assumere le informazioni tecniche/edilizie/urbanistiche disponibili sui beni; che le ricerche hanno avuto esito positivo e grazie alla fattiva collaborazione del tecnico comunale geom.

- Ha richiesto c/o il Comune di Bastia Mondovì, come previsto dal mandato, il certificato di Destinazione Urbanistica, con Istanza del 04/0/2027, rilasciato in modalità cartacea il giorno 18/07/2024

- che in accordo con il Custode, il sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali con contestuale convocazione delle parti al sopralluogo per accedere all'immobili pignorati fissata per il giorno 13/06/2024

- che il giorno 13/06/2024 all'orario fissato è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili ed il sottoscritto ha potuto svolgere le procedure di rilievo e riscontro peritali grazie alla fattiva collaborazione della parte esecutata, degli occupanti le uiu 251/4 e 251/6 e del Custode IVG; e successivamente ad eseguito nei giorni 23/06/2024 e 27/06/2024 i rilievi interni propedeutici alla disamina della situazione edilizia/catastale.

- che a seguito di richiesta in data 25/06/2025 al "Condominio", nella figura amministratore (dimissionato dal 20/04/2024) rag.

ha ricevuto, le tabelle millesimali ed i bilanci di riparto per il biennio 2022/202 – 2023/2024, le relative situazioni contabili ed il verbale 1/2024 da cui si desumono le dimissioni dell'Amministratore e la mancanza del Bilancio di previsione 2024/2025.

Tutto ciò premesso ed in merito ai quesiti di cui all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto si onora e ritiene di poter riferire quanto segue.

Preliminarmente

Punto 1

Ai fini della completezza della documentazione (artt 173/bis III e 567 c.p.c. e Legge 03/08/1998 nr.302) si porta a conoscenza che è idonea.

Si comunica, inoltre, che dal successivo confronto delle visure ipotecarie effettuate, con la documentazione allegata al fascicolo d'ufficio, e le risultanze catastali è emerso quanto segue.

Su porzione stralciata dall'Ente Urbano originario (oggetto di pignoramento ed esecuzione) fg.13 nr.354 con T.F.prot.56848/2024, attualmente identificata col mappale fg. nr. di mq risulta l'incongruenza tra il diritto di proprietà, intestato formalmente e il possesso materiale in capo

Di tale problematica è già stata data notizia con segnalazione di rito e con comunicazione depositata nel fascicolo d'ufficio in data 26/06/2026 (a cui si rimanda) e di cui i riferirà al seguente p.to 3/III.

Si segnala, altresì, che in forza del suddetto T.F. l'area urbana 354/3 (come risultante dal pignoramento) aveva assunto l'identificativo 354/4: a sua volta soppresso e conglobato nella uuu 354/6.

Punto 2/a

Si è proceduto, durante il sopralluogo, all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di 4 lotti di vendita ed alla verifica che non si rendesse necessario addivenire alla redazione di uno o più tipi di frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati; a modesto parere dello scrivente non si è ravvisato la necessità di una o più una divisioni catastali. Per l'esatta descrizione, individuazione e formazione LOTTI di vendita si rimanda al successivo punto 3°

Punto 2/b

Si è proceduto alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e sono state assunte le informazioni e la documentazione di archivio necessarie alla disamina della situazione in merito alla conformità del beni e al successivo raffronto con lo stato di fatto attualmente presente in loco. Per quanto riscontrato in sopralluogo si può riferire che le porzioni immobiliari risultano in non conformi ; per la puntuale descrizione di quanto emerso nelle ricerche si rinvia al punto 3°.

Punto 2/c

Si è proceduto all'identificazione catastale dei beni con contestuale confronto e disamina delle certificazioni ipo-catastali formanti il fascicolo d'Ufficio, con quanto reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo (Catasti Terreni ed Urbano) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì; il confronto è stato completato anche con la verifica dello stato di fatto odierno con quanto rappresentato nelle originarie planimetrie catastali quale base topometrica di raffronto disponibile per una sovrapposizione grafica .

In considerazione di quanto emerso dalla verifica in loco sono emerse difformità grafiche tali da dover procedere all'aggiornamento previsto dall'art.20 R.D.nr.652/1939 e conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.:

* sul fabbricato fg.13 mapp.251 (corpo a destra del cancello di ingresso civ.4) (Condominio Garibaldi) non era rappresentata a "bussola di ingresso" dante accesso al piano primo (sub.3 – scala comune -);

*nella UIU fg.13 nr.251/4 non è presente il disimpegno tra zona giorno/zona notte ed è stata tramezzata nella cucina la porzione di sottoscala coerente con il sub.5.

*nella UIU fg.13 nr.251/4 non è presente il disimpegno tra zona giorno/zona notte.

* per l'intero fabbr.fig.13 nr. 354 (aree scoperte e fabbricato uiu 354/2 – 354/4) è emerso che parte della corpo di fabbrica (sub.2) era stato ampliato sull'area urbana/cortile (sub.2) ma non era mai stato fatto il relativo aggiornamento grafico in mappa; per la parte abitativa (sub.4) non era stato rappresentato esternamente (a Nord) l'area scoperta di passaggio; internamente il piano secondo con la cellura e sia al Piano Terra che al Piano Primo erano state effettuate modifiche che ne hanno mutato in parte la destinazione d'uso e la composizione dei locali.

Pertanto, come previsto dal mandato di CTU, il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E. in data 10/07/2024 e del Creditore Procedente in data 13/07/2024 a proceduto con le pratiche di variazione/aggiornamento PREGEO con Tipi Mappali prot.139380/2024 (mapp.251) e prot.140958/2024 (mapp.354) e DOCFA prot.149909/2024 (uiu 251/4 – 251/6) e prot.149913/2024 156099/2024 (uiu 354/6 – 354/7 ex uiu 354/2 – 354/4) , pertanto i beni allo stato attuale sono da ritenersi conformi catastalmente.

Nota: si allegano alla presente le nuove schede catastali variate, le visure aggiornate, l'estratto di mappa aggiornato e le pratiche catastali registrate a cui si rimanda per eventuali informazioni di natura tecnico-catastale-fiscale.

Si fa presente che al catasto urbano le uiu fg.13 nr.354/6 e 354/7 corrispondono "in toto" al catasto terreni alla particella del Catasto Terreni e di cui verrà esposto il valore di stima ripartito tra i beni eseguiti come descritti al NCEU in quanto prevalenti nella descrizione / composizione / consistenza rispetto alla mera rappresentazione dell'Ente Urbano nella mappa del catasto terreni.

Punto 2/d

Dalle ricerche effettuate presso ilin data SIPEE regionale è emerso che le uiu 251/4 e 251/6 erano dotate di Certificazione Energetica nn.2009-103623-0004 2009-103623-0006 del 24/02/2010 con scadenza 24/02/2020; l'uiu ex 354/2 (ora 354/6) ne era sprovvista.

Pertanto si è proceduto alla redazione/registrazione presso il portale telematico della Regione Piemonte delle prescritte Certificazioni Energetiche

Sinteticamente si riportano i dati significativi

UIU 251/4 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 14/08/2024 – attestato nr.2024 212945 00013 - Cl. Energ. = “D” – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 102,88 Kw/mq – redattore : geom.

UIU 251/6 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 14/08/2024 – attestato nr.2024 212945 00014 - Cl. Energ. = “D” – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 101,51 Kw/mq – redattore

UIU 354/6 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 14/08/2024 – attestato nr.2024 212945 00015 - Cl. Energ. = “F” – scadenza 31/12/2025 – indice prestazione 177,99 Kw/mq – redattore :

UIU 354/7 = certificazione non prevista per la cat.C/2: porzione non dotata di impianto di riscaldamento

Punto 3°

**Beni in Bastia Mondovì (Cuneo)
Lotti 1 e 2 in Via Giuseppe Garibaldi nr.4
Lotti 3 in Piazza IV Novembre nr.8**

3/I) Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto:

LOTTO 1

Porzione di fabbricato di civile abitazione, nel “Condominio ” con accesso/recesso dalla corte comune sub.2.

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possessione):

proprietà 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.4 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 89 – escl. aree scop. mq 86 - r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra

composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile

con diritto alla corte c.ne 251/2

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub.5, scala sub.3

LOTTO 2

Porzione di fabbricato di civile abitazione, nel Condominio
accesso/recesso dalla corte comune sub.2 e androne/scala sub.3

con

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possesto):

proprietà 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.6 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 90 – escl. aree scop. mq 86 -
r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra e primo

composizione: a P.T.cortile privato; a P.1°cucina, due camere, bagno e due
balconi

con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala c.ne sub.3

coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub,7, scala sub.3 e
vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

LOTTO 3

Porzione di fabbricato di civile abitazione e pertinenze

Identificato al catasto fabbricati con ditta catastale (possesto):

proprietà 1/1 in reg.sep.beni

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 sub.6 (ex 354/2/parte + ex 354/4 – già 476/1/parte e 354/3)

cat.A/3– cl. 2^ - vani 6 – sup.cat.mq 176 – escl. aree scop. mq 157 - r.e.167,33

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piani terreno, primo e secondo

composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno) e area di
passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il
tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra
p.1 e p.2

354 sub.7 (ex 354/2/parte - già 476/1/parte)

cat.C/2 – cl.2^ - cons.mq 70 – sup.cat.mq 85– r.e.130,15

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piano terreno

composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori nelle UIUnr.354 subb 6 e 7
del Catasto Fabbricati*

coerenze: Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

3/II) Descrizione Sommaria

Caratteristiche della zona:

centrale nel capoluogo , con nelle vicinanze parcheggi pubblici di sosta ed interscambio ed assi viari principali ben accessibili: è servita da autolinea, vista collinare e zona urbanizzata

Raggiungibile sia dal Piemonte che dalla Liguria ed abreve distanza dalle principali stazioni sciistiche del Monregalese e nella breve/media distanza da zone di interesse paesaggistico quali le Langhe e le Valli Ellero, Corsaglia e Alta Val Tanaro;

In auto: Autostrada TO – SV casello uscite Niella Tanaro e Mondovì – SS.28 – S.P.di Fondovalle Valle Tanaro

In autobus: linee autobus servizio extraurbano.

In Treno : stazioni FFSS di Ceva e Mondovì

In aereo: aeroporto Cuneo-Levaldigi.

Ospedale: Mondovì e Ceva

A breve/media distanza, si trova tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e pizzerie, e nel capoluogo l'Ufficio Postale, Banche, ambulatori medici condotti, uffici comunali, le scuole pubbliche.

Caratteristiche sommarie dei beni:

a) Le u.i.u. 251/4 – 256/6 (Lotti 1 e 2) sono ubicate entrambe nel compendio immobiliare residenziale denominato “Condominio Garibaldi”, caratterizzato da due corpi di fabbrica, con struttura a telaio in c.a. e tamponature in muratura a cassa vuota, edificato negli anni 1950 del secolo scorso e successivamente completamente ristrutturato ad inizio anni 2000. Il fabbricato ospitante i due alloggi, è elevato su parte dell'area censita in Catasto Terreni al foglio 13 mappale 251 e risulta costituito da: un piano terreno comprendente nr.2 alloggi e l'androne/scala comune agli alloggi del piano primo; da un piano primo con altri nr. 2 alloggi ; il piano terra è caratterizzato da cortile comune/area di manovra con accesso/recesso carrabile dalla Via Garibaldi civ.4

b) Le u.i.u. 354/6 e 354/7 (Lotto 3) fanno parte di un fabbricato, elevato su due piani, di tipo “ex rurale” di vecchio impianto (ante 1900), in unico corpo di realizzato parte in muratura piena e parte in struttura/scheletro in c.a tamponatura in laterizio, il tetto è in legno coibentato con cellura allo stato grezzo; è rimaneggiato e ristrutturato solo parzialmente e con lavori non ultimati ad inizio anni 2000 e composto da: a Piano Terreno un area cortilizia a piano terreno, locali ad uso cantina/portico e c.t. ; a Piano Primo un alloggio con sovrastante cellura con collegamento tra i piani con scala interna in muratura tra PT e P1 ed in legno tra P1 e P2. L'accesso/recesso è realizzato tramite cancello carraio dall'antistante Piazza IV Novembre civ.8.

I beni interessati dal presente procedimento risultano così formati:

Lotto 1

251 sub.4 = in piano terreno - nel Condominio Garibaldi – Via Giuseppe Garibaldi nr.4 ; composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile, con diritto alla corte c.ne 251/2

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub,5, scala sub.3

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla cucina/zona giorno dal cortile esclusivo; risulta in buono stato e gli impianti risultano attivi ed all'apparenza non necessitano di interventi di manutenzione; il riscaldamento è garantito da caldaia murale a gas e termosifoni radianti in metallo; il bagno è dotato di tutti i sanitari di rito ma mancante del prescinto antibagno, gli infissi sono in PVC a doppio vetro. La uiu non necessità di interventi particolari se non imbiancatura ordinaria soprattutto in una camera che presenta infiorescenze e “muffe” derivanti da umidità di risalita dal terreno sottostante in quanto il pavimento, da informazioni assunte, risulta non dotato di idoneo vespaio impermeabilizzato / areato. Risulta allestito con mobilio/elettrodomestici di proprietà dell'affittuaria.

Lotto 2

251 sub.6 = in piano primo - nel Condominio Garibaldi – Via Giuseppe Garibaldi nr.4 ; composizione: a P.T.cortile privato; a P.1°cucina, due camere, bagno e due balconi

con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala c.ne sub.3

coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub,7, scala sub.3 e vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla cucina/zona giorno dal vano scala c.ne sub.3; risulta in buono stato e gli impianti risultano attivi ed all'apparenza non necessitano di interventi di manutenzione; il riscaldamento è garantito da caldaia murale a gas e termosifoni radianti in metallo; il bagno è dotato di tutti i sanitari di rito ma mancante del prescinto antibagno, gli infissi sono in PVC a doppio vetro. La uiu non necessita di interventi particolari se non imbiancatura ordinaria soprattutto per i "soffitti" in cui si denotano segni di umidità derivanti dalla mancanza di isolamento del solaio con solaio interpiano in comune con la sovrastante struttura di copertura; i terrazzi denotano parti ammalorate/mancanti nelle porzioni dei gocciolatoi.

Risulta allestito con mobilio/elettrodomestici di proprietà di terza persona al momento del sopralluogo occupante la uiu.

Lotto 3 - Piazza IV Novembre nr.8

354 sub.6 , piani terreno, primo e secondo,

composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno) e area di passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra p.1 e p.2, cellura in P.2°

354 sub.7 – in piano terreno -

composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

nota: quest'ultimo ricompreso nella descrizione e consistenza dei subb. 6 e 7

coerenze: Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

L'accesso a locali accessori/pertinenziali del piano terreno avviene direttamente dal cortile antistante mentre per la parte abitativa del piano primo dalla scala interna in muratura .La porzione a piano terra (c.t. del sub.6) e vani del sub.7 risultano parte allo sttao grezzo e parte rifiniti al civile e sono in discreto stato di stato di conservazione;per contro la parte abitativa al piano primo (parte del sub.6) è da ritenersi in modeste condizioni manutentive e con lavori di ristrutturazione non ultimati con parti allo stato grezzo, infissi vetusti, impianti non attivi e non utilizzabili; il bagno è allo "stato grezzo", non è allestito e mancante del prescinto antibagno verso la cucina; gli infissi sono in legno e metallo con vetratura semplice. Le uiu non sono ammobiliate; sono installate la Caldaia a metano e il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria (per il solo sub.6).

Nel portico (sub.7) sono presenti beni mobili e materiali edili di propr.parte eseguita. Non è immediatamente utilizzabile in quanto dovranno essere completati i lavori di ristrutturazione "mai ultimati" e ripristinato gli impianti di elettrico e di riscaldamento a termosifoni.

3/III Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono nel possesso/a disposizione della ditta escutata e di altri soggetti come dianzi riportato

a) UIU fg.13 nr.251/4 – lotto 1 -
in stato occupato e locato con contratto di locazione ad uso abitativo
regolarmente registrato e con scadenza prorogata al 14/04/2026.
L'allestimento interno è di proprietà della conduttrice.

Dati contratto

Dati Registrazione: manuale presso l'Ufficio delle Entrate di Mondovì in data
14/05/2014 nr.815 serie 3T

Tipo Contratto: Locazione ad uso abitativo (legge 431/98); Stipula: 14/04/2014

Durata contratto: anni 4 – dal 15/04/2014 al 15/04/2018 (con rinnovo tacito)

Data di disdetta: almeno 60 gg. prima della scadenza

Progoga = registrata il 15/04/2018 con validità sino al 14/04/2026.

Data di rilascio: 14/04/2026 (salvo proroga)

Immobile Locato:mappale fg.13 nr.251/4 (alloggio)

Importo contratto: euro 2.400,00 annui ; rata 200,00 ; pagamento anticipato ogni
1°giorno/mese con bonifico bancario; aggiornamento ISTAT FOI 100% annuale.

Cauzione : non richiesta

Prelazione = non prevista a favore del Locatore.

b) UIU fg.13 nr.251/6 – lotto 2 -

in stato occupato e locato di fatto al signor con contratto di
locazione ad uso abitativo regolarmente registrato ma scaduto in data 01/08/2014
e mai prorogato

L'allestimento interno è di proprietà del conduttore.

Dati contratto

Dati Registrazione: manuale presso l'Ufficio delle Entrate di Mondovì in data
27/10/2010 nr.2513 serie 3^

Tipo Contratto: Locazione ad uso abitativo (legge 431/98); Stipula: 14/04/2014
Durata contratto: anni 4 – dal 02/08/2010 al 15/04/2014 (con rinnovo tacito)
Data di disdetta: almeno 60 gg. prima della scadenza
Progoga = **non prorogato nb: Contratto Decaduto**
Data di rilascio: 14/04/2014
Immobile Locato:mappale fg.1 nr.251/6 (alloggio)
Importo contratto: euro 2.400,00 annui ; rata 200,00 ; pagamento anticipato ogni 2°giorno/mese con bonifico bancario; aggiornamento ISTAT FOI 100% annuale.
Cauzione : non richiesta
Prelazione = non prevista a favore del Locatore.

c) UIU fg.13 nr.354/6 -354/7 e 354 e.u. – lotto 3 -
in stato libero ed a disposizione della propr.esercutata.

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato a favore di terzi , ma la uiu non è da considerarsi libera e non immediatamente utilizzabile in quanto, come già riportato a pag.10, risultano ivi depositati beni di propr.parte eseguita.

3/IV - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 02/09/2024 (visura del 02/09/2024)

-Domande Giudiziali :

quella per cui si procede e null'altro alla data del 02/09/2024.

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio:

nessuno

-difformità urbanistico edilizie: per i beni dei LOTTI – 1 – 2 – 3 sono emerse difformità tali da dover richiedere il rilascio di provvedimenti amministrativi che verranno meglio descritti al successivo punto 4/I).

-zonizzazione urbanistico/edilizia

Il vigente Piano Regolatore Generale ed il C.D.U. rilasciato individuano urbanisticamente i Lotti sinteticamente come segue

LOTTO 1 e 2 mapp.251

Aree di interne alla perimetrazione del centro abitato comprese in Ambito residenziale – aree esistenti e di completamento (Be) in classe di rischio II

Prescrizioni: ammesso l'adeguamento delle altezze interne locali dei piani preesistenti al minimo previsto dal DM 05/07/1975 art.1.

Possibilità di ristrutturazione senza modifica dei volumi esistenti e parziale demolizione e ripristino delle opere ammalorate.

Modesti ampliamenti delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o per miglioramenti funzionali , non eccedenti il 20% della superficie preesistente ; è ammesso in tutti i casi l'ampliamento di mq 25 di superficie.

LOTTO 3 mapp.354

Aree di interne alla perimetrazione del centro abitato comprese in Ambito residenziale – aree esistenti a capacità insediativa esaurita (B) in classe di rischio III/B. Prescrizioni: manutenzione straordinaria; demolizione delle superfetazioni; restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento delle superfici nette; variazione di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e destinazioni di zona.

Modesti ampliamenti delle abitazioni per adeguamento igienico-sanitario o per miglioramenti funzionali , non eccedenti il 20% della superficie preesistente ; è ammesso in tutti i casi l'ampliamento di mq 25 di superficie.

-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli:

*LOTTI 1 e 2 - dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì risultano contratti locativi per gli alloggi 251/4 e 251/6 come riportati alle pagg.11 e 12).

*LOTTI 1 e 2 - pattuizioni derivanti da regolamento di condominio (*ved.copia allegata*) . Regolamento, redatto dallo Studio Tecnico Effebi di Morozzo, non opponibile a terzi in quanto parrebbe non sottoscritto dai condomini e non risultante depositato e/o registrato né trascritto presso i pubblici uffici.

Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futura vendita

*LOTTO 3 - servitù di condotta

- per scarico fognario a carico del mapp.354 ed a favore dei mapp.546 – 547 – 409 – 354 stesso – 357/2 – e 476

- per tubazione acquedotto a carico dei mapp.546 - 547 ed a favore del mapp.354 e 476 – 357/2 (ora confluiti nel 354); come riportata nell'atto pubblico di divisione not. rep.14867 del 04/03/1989 (*ved.paragr.3/V*)

Tale vincolo rimarra a carico e a favore dell'eventuale futura vendita

LOTTO 3 – diritto di passaggio pedonale –
sull'accesso comune fg.13 nr.356 da Via Accorciatoia alla Stazione a favore del
fabbr.354 come riportato nell'atto di acquisto not. rep.41133
del 16/10/2001 (ved.paragr.3/V)
Tale vincolo rimarra a favore dell'eventuale futura vendita

*LOTTO 3 - servitù di passaggio, di fatto, risultante dalla mappa catastale
dipartente dall'androne carraio censito sui mappali 363 - 358, ma non riportata
negli atti reperiti ed esercitata da terzi su parte della uiv 354/6 su porz.di area a
nord del fabbr.354 ed in scheda rappresentata come "area di passaggio")
Tale vincolo rimarra a carico dell'eventuale futura vendita

b)Vincoli ed oneri giuridici , risultanti alla data del 02/09/2024, che saranno
cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni,con
aggiornamento ipotecario alla data del02/09/2024 fatta salva ogni altra decisione o
deduzione in fase di vendita ed assegnazione del beni .

b/1 Iscrizioni:

**Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)*

a favore:

diritto di prop. per 1/1
contro:

Terzo Datore di Ipoteca per il diritto di

prop. per 1/1
e contro:

= Debitore non Datore di ipoteca

derivante da: mutuo fondiario a rogito

rep.53947 del 20/05/2015

iscritta a Mondovì in data 22/05/2015 a Reg.Gen.3188 - Reg.Part.328

importo ipoteca: 540.00,00 euro

importo capitale: 270.000,00 euro

importo spese : 270.00,00 euro

Beni oggetto di Garanzia:

Tutti i beni eseguiti: in Bastia Mondovì , fg.13 nr.251/4 – 251/6 (entrambe ex 251/1 – 250); 354/2 (ora 354/6 e 354/7); 354/3 (confluito nell'ex 354/4 ed ora 354/6 e 1492 nct); nr.354 e.u. (ora 354 di mq 283 e di mq)

Note .: potrà eseguito l'annotamento in restrizione in caso di vendita

b/2 Pignoramenti ed altri oneri giuridici

**Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare (efficace – titolo oggetto di procedura)*

a favore:

diritto di prop. per 1/1

contro:

per il diritto di prop. per 1/1

Derivante da:Verbale di Pignoramento Immobili dell' U.N.E.P.di del
09/04/2024 - rep.1266 e trasc.a Mondovì il 17/04/2024 R.G.2891 R.P.2403

Beni oggetto di Garanzia: tutti i beni oggetto di esecuzione = in Bastia M.vì,
fg.13 nr.251/4 , 251/6, 354/2 (ora 354/6 e 354/7) , 354/3 (confluito nell'ex 354/4
ed ora 354/6 e 1492 nct); nr.354 e.u. (ora 354 di mq 283

Nota:potrà essere eseguito l'annotamento in restrizione in caso di vendita

c) Conformità Catastale

Le risultanze catastali risultano conformi catastalmente/fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie; la conformità catastale è stata ottenuta con le pratiche di variazione/aggiornamento:

a firma del sottoscritto

per i Lotti 1 – 2 – mapp. 251

PREGEO/t.m. prot.139380 del 21/07/2024 (e.u.251)

DOCFA/var. prot.0149909 del 14/08/2024 (uiu 251/4)

DOCFA/var. prot.0149912 del 14/08/2024 (uiu 251/6)

per il Lotto 3 –fabbr.354

PREGEO/t.m. prot.140958 del 25/07/2024 (e.u.354)

DOCFA/var.prot.0149913 del 14/08/2024 (uiu 354/2- 354/4)

DOCFA/var.prot.0156099 del 22/08/2024 (uiu.342/2 – 354/4)

a firma del geom.

(attività non imputabili all'Esecuzione)

per il Lotto 3 – uiu 354/3 –

DOCFA/var. prot.057605 del 03/04/2024 (uiu derivata - 354/4)

Ai fini della corrispondenza tra gli identificativi riportati negli atti trascritti/iscritti e quelli oggetto di procedura si correla come segue:

uiu 251/4 = non variato

uiu 251/6 = non variato

uiu 354/2 (soppressa) = 354/6 e 354/7

uiu 354/3/parte (soppressa – confluita nel 354/4) = 354/6

uiu 354/4 (soppressa – ex 354/3) = 356/6

mapp 354 = non variato

Per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i. e gli sessi sono a ritenersi conformi catastalmente.

d) Altre informazioni

Spese condominiali e millesimi di spettanza

LOTTE 1 e 2

Gli immobili in esame fanno parte del Condominio

Le spese nel biennio 2022/2023– 2023/2024 (deliberate) e previsione 2024/2025 (non deliberate e quindi da presumersi assumendo come riferimento la media dei 2 bienni precedenti) come da estratto conto (a cui si rimanda), ripartite per millesimi di spettanza sono così distinte :

uiu 251/4 – lotto 1 -

estratto tabella millesimi = alloggio sigla “1” “o “A1”

propr. = 275/1000 tab.A – corpo fabbrica A

propr. = 205/100 tab.B – corpi fabbrica A e B

scala = nessuna tab.C (solo per int.3 e 4)

spese generali = 261/1000 tab.D

spese ENEL = 150/1000 tab.E

quota esercizio 2022/23 e 2023/24 = euro 38,52 (a credito)

quota previsione 2024/25 (stimata in via equitativa) = euro 500,00 (a debito)

uiu 251/6 – lotto 2 -
 estratto tabella millesimi = alloggio sigla “3” “o “A3”
 propr. = 241/1000 tab.A – corpo fabbrica A
 propr. = 179/100 tab.B – corpi fabbrica A e B
 scala = 501/1000 tab.C (solo per int.3 e 4)
 spese generali = 228/1000 tab.D
 spese ENEL = 275/1000 tab.E
 quota esercizio 2022/23 e 2023/24 = euro 98,13 (a credito)
 quota previsione 2024/25 (stimata in via equitativa) = euro 450,00 (a debito)

LOTTI 3

I beni non fanno parte di “un Condominio” e non sono sussistono spese in merito.

3/V.PROVENIENZA PASSAGGI LEGALI DELLA PROPRIETA’

A) attuale proprietà – per tutti i lotti e su tutti i beni -

Dal 09/10/1997 ad oggi

per il diritto di prop. per 1/1

in forza del seguenti passaggi legali

a1) Nota di Trascrizione di atto pubblico

favore

per il diritto di prop. per 1/1

contro:

diritto di prop. per 1/1

in forza di:

Atto di acquisto not.

rep.28003 del 09/10/1997

Trascritto a Mondovì il 11/10/1997 a R.G.(cas.) 6202 R.P.(art.) 4934

Beni Acquistati: C.ne di Bastia M.vì – fg.13 nn.250 – 251/1 (ora 251/4 e 254/6)

a2) Nota di Trascrizione di atto pubblico

favore

per il diritto di prop. per 1/1

contro:

per il diritto di prop. per 1/1

in forza di:

Atto di acquisto not.Maddalena Catalano rep.41133 del 16/10/2001

Trascritto a Mondovì il 24/10/2001 a R.G.7099 R.P.5453

Registrato a Mondovì il 26/10/2001 serie 1V nr.2608

Beni Acquistati: C.ne di Bastia M.vì – fg.13 nn.357/2, 476, 1354, (ora 354/6 , 354/7 e 354 e.u. e mapp.) e con diritto all’accesso fg.13 nr.356

per il

B) Precedenti proprietari : nel ventennio anteriore al 09/04/2024
Nessun atto è stato trascritto nel periodo preso in esame

C1) Precedenti proprietari : oltre il ventennio anteriore al 09/04/2004
dal 09/10/1997 al 09/04/2004
per i titoli di cui al p.to A)
per il diritto di prop. per 1/1

C2) Precedenti proprietari : oltre il ventennio anteriore al 09/04/2004
per i soli mappali in Bastia Mondovì fg.13 nr.354 originario (di mq 296) e fg.
nr. (di mq ex 354/parte – 354/3/parte)
sono state eseguite ulteriori ricerche ipotecarie da cui è emerso che tale beni sono
stati interessati dalle seguenti formalità:

c2/a) Nota di Trascrizione di atto giudiziario
a favore

per il diritto di prop. per 1/1
in forza di: Verbale di Conciliazione Traslativo rep.246/2001 in data 27/02/2001
ricevuto dal nelle more della causa civile R.G.385/98 –

Trascritto a Mondovì il 28/11/2001 a R.G.8068 R.P. 6262 nb: senza indicazione
numerica nella nota di trascrizione dell'identificazione del mappale. (fg. e nr.)
Beni interessati: C.ne di Bastia M.vì – fg.13 nn.354/parte per una superficie di mq
13,12 (*riscontrabile dalla planimetria allegata al verbale*)
Note: il nuovo identificativo di tale porzione è stato assunto solo nel 2024 con le
pratica PREGEO/t.f. prot.566848 del 07/04/2024.

c2/b) Nota di trascrizione di atto pubblico
a favore
per il diritto di prop.intera
contro

in forza di: atto di divisione ricevuto dal not.
rep.14867 del 04/03/1989
Trascritto a Mondovì il 05/08/1976 a R.G.(cas) 1721 R.P.(art) 1436
Beni interessati: Lotto A - C.ne di Bastia M.vì – fabbr.fg.13 nn.graff.357/2 – 476
e 357/2 – 354 di mq 296 (ora identificato dai nn.354/6 – 354/7 e e.u.354/parte) e
comprendente formalmente ma non di fatto il mapp. odierno.
Condizioni: effetti e pattuizioni come descritte a pag.4 e 5 della N.T. (*a cui si
rimanda*) e sinteticamente la servitù di fognatura a carico del mapp.354 e di
acquedotto a favore del predetto mappale.

c2/c) Nota di trascrizione di atto pubblico
favore

per il diritto di prop. per 1/1

contro:

prop. per 1/1

in forza di: atto di donazione ricevuto dal
del 11/07/1976

Trascritto a Mondovì il 05/08/1976 a R.G.(cas) 923 R.P.(art) 4399

Registrato a Mondovì il 02/08/1976 a nr.1870 vol.363

Beni interessati: C.ne di Bastia M.vì – fg.13 nn.409 (ex 409 e ex 354/c)
comprende all'epoca di fatto ma non di diritto il mapp. odierno.

per il diritto di

rep.36664

D) Non risultano diritti o oneri reali trascritti ad eccezione di quanto riportato dagli atti di provenienza, dai regolamenti di condominio ed a quanto descritto alle pagg.13 e 14

E) Alla luce di quanto sopra riportato come risultante da quanto disponibile nella banca dati ipotecaria si può affermare che tutti i passaggi intermedi nel ventennio ed anteriori al ventennio sono legalmente corretti.

*Per tutti i beni è garantita la continuità nei passaggi legali della proprietà (art.2650 c.c.); vi è la coincidenza tra il diritto di proprietà ed il possesso su tutti gli immobili

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alle parti dal Comune di Bastia Mondovì, hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto, si può riferire quanto dianzi riportato.

Titoli abilitativi

LOTTE 1 e 2 - Titoli abilitativi -

* il fabbricato censito a maggior consistenza fg.13 nr.251 (corpo di fabbrica di cui fanno parte le uiu subb. 4 – 6 e i bcnc sub.2 e sub. 3) era stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ha subito modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

Per l'intero corpo di fabbrica 251 /ex nn.250 – 251/1)

a) **Permesso di Costruire (P.C.) nr.12/04** – prot.1758 del 28/09/2004 - rilasciato il **21/10/2004** “per lavori di ristrutturazione edilizia”

b) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** – depositata con **prot.1565 del 02/08/2007** per variante in corso d'opera al P.C. nr.12/04 del 21/10/2004

c) **Agibilità rilasciata per legge (silenzio/assenso) a seguito di decorrenza dei termini (60gg)** come previsti dal DPR 380/2001 e Dgls nr.301/2002, a seguito di Richiesta di Certificazione di Agibilità e depositata con **prot.1793 il 12/08/2010**

d) Gli impianti tecnologici sono da considerarsi conformi alla normativa vigente come da certificazioni delle ditte

la parte idraulica ed installazione caldaie;

di Mombasiglio per
di Niella Tanaro per

la parte elettrica;

di Mondovì per quanto previsto dalla

Legge nr.10/91 - DM13/12/1993

e) non sono state reperite ulteriori pratiche in archivio tecnico comunale.

LOTTO 3 Titoli abilitativi -

* il fabbricato censito a maggior consistenza fg.13 nr.354 (corpo di fabbrica di cui fanno parte le uii subb. 6 e 7) era stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ha subito modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

Per l'intero corpo di fabbrica 354 (ex nn.357/2 – 476) e porz.confine mapp.1492

a) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** – depositata con **prot.287 del 02/02/2002** per “lavori di modifiche interne al piano 1°”

b) **Permesso di Costruire (P.C.) nr.8/02** – prot.745 del 12/04/2002 - rilasciato il **02/05/2002** “per lavori di tamponatura di terrazzo coperto chiuso a tre lati da eseguirsi sul fabbricato.....”

c) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** – depositata con **prot.1130 del 28/05/2008** per “lavori di manutenzione straordinaria della copertura”

d) Non sono stati reperiti il fine lavori e la pratica di abitabilità

e) Gli impianti tecnologici, trovati in sede di sopralluogo non funzionanti, sono da considerarsi conformi alla normativa vigente alla data del 05/08/2003 per la parte idraulica dell'installazione caldaia come da certificazione della ditta “

di Mombasiglio. Mentre per la parte elettrica non sono state reperite certificazioni di sorta.

Nota: Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alle norme tecniche e di legge vigenti in quanto tale intervento comporterebbe analisi anche invasive nelle murature e nei pavimenti/solai dell'immobile, con successivo ripristino dello stato di fatto del bene non giustificato dal valore della presente stima; di conseguenza non è possibile all'attualità poter valutare i costi per un eventuale l'adeguamento ed il rifacimento parziale/totale dei medesimi servizi e sottoservizi tecnologici.

f) **Permesso di Costruire in Sanatoria (P.C.S.) nr.01/24** – prot.59 del 10/01/2024 - rilasciato il **11/01/2024** “per opere eseguite in difformità.....nel fabbricato abitativo.... Fg.13 nr.409” (porz.one sul mapp.1492)

g) non sono state reperite ulteriori pratiche in archivio tecnico comunale.

Analisi della situazione edilizia

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali originarie sono emerse difformità grafiche tali da far scaturire l'obbligo del rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi ai sensi DPR.380/2001, anche alla luce delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L."semplificazioni" nr.76/2020 e dal decreto "salva casa"nr.69/2024 e successiva Legge di Conversione "semplificazioni"nr.105/2024.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza:

LOTTE 1 e 2

fabbricato a Est fg.13 nr.251 = esternamente non conforme parti condominiali comuni sub.2 (corte) e sub.3 scala)

E' stato realizzato in ampliamento del sub.3 sul cortile comune sub.2 un modesto atrio "chiuso", a protezione dell'accesso della scala interna tra Pt e P1 dalle intemperie, quale volume tecnico avente dimensioni di circa 1.20 x 1.65 x 3,00 h. La struttura è stata realizzata a distanza minore dei 5mt dal confine mapp.251/266 (propr.di terzi).

Al fine di regolarizzare l'abuso si prospettano due ipotesi:

a)demolizione dell'opera non conforme mediante l'arretramento/riposizionamento del portocino di ingresso del sub.3 sul filo prospetto Sud: attività subordinata alla presentazione di istanza di rilascio P.C. o S.C.I.A. Tali pratiche, interessanti parti comuni, non può potranno eseguite dal singolo proprietario ma collegialmente dal "Condominio Garibaldi" e con spese da ripartirsi in base ai millesimi di spettanza.

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00

- Oneri professionali lordi per le pratiche tecniche = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

b) Nel caso di mantenimento della struttura, potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024: P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; dovrà essere richiesto preventivo assenso scritto alla proprietà del mappale fg.13 nr.266 per la deroga della distanza inferiore ai 5mt dai confini.(come da PRCG)

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra euro 1032,00 e euro 30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00
 - Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 2.500,00
- Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 1

uiu fg.13 nr.251/4 = non conforme

E' stato rimosso il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte-servizio igienico; risulta essere stata realizzata la tramezzatura in "cartongesso" nella "resede del sottoscala (cucina) oltre che a modeste modifiche interne (in una camera e nel bagno).

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; con ricostruzione materiale, obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975, del disimpegno, con posa di una porta, tra zona giorno/zona notte od in alternativa la realizzazione di bussola "anti-bagno" nel servizio igienico e con posa in opera di nr.2 nuove porte.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra euro 1032,00 e euro 30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 500,00
 - Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.000,00
- Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 2

uiu fg.13 nr.251/6 = non conforme

E' stato rimosso il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte-servizio igienico; risultano essere state eseguite modeste modifiche interne (nelle camere e nel bagno).

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A. oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; con ricostruzione materiale,

obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975, del disimpegno, con posa di una porta, tra zona giorno/zona notte od in alternativa la realizzazione di bussola “anti-bagno” nel servizio igienico e con posa in opera di nr.2 nuove porte.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni, per l'iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra euro 1032,00 e euro 30987,00 (valore venale dell'immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00
- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.000,00

Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

LOTTO 3

*e.u.354 – uu.ii.uu 354/6 – 354/7 = non conforme

**porzione di confine col mapp.1492

Al piano terra sia nella zona cantine (sub.7) che nella parte della caldaia (sub.6) sono state eseguite modifiche interne rispetto ai titoli succitati quali: modifiche alle tramezzature/murature interne, alle aperture e ai pilastri del porticato

Al piano prima nell'alloggio (sub.6) modifiche/demolizione di tramezzature, realizzazione di scala in legno tra il piano 1° ed il piano 2° (cellura)

Per il piano sottotetto/cellura è da ritenersi conforme a quanto autorizzato per quanto riguarda la Pianta Copertura i prospetti e le parziali sezioni; la sua rappresentazione in planimetrica interna si può ritenere conforme anche se non sono stati reperiti c/o l'U.T.C. elaborati progettuali specifici: per l'analisi urbanistica, in mancanza d'altro e come previsto dal DPR.380/2001, si deve far riferimento graficamente alla scheda catastale della uu.ii.uu.

Esternamente i prospetti hanno subito lievi modifiche, probabilmente imputabili a soli grafismi di rappresentazione tecnico-progettuale.

Il servizio igienico non è attualmente dotato di disimpegno dalla cucina;

E' da far presente che col P.C.nr.8/02, al piano primo, era interessata dall'autorizzazione anche una camera, posta nel confinante fabbr.358 - a N/E, di proprietà di terze persone e non accessibile dall'immobile esecutato: i lavori consistenti di apertura di nr.porte interne per mettere in comunicazione le due porzioni abitative, non sono stati eseguiti .

*Potrà essere richiesta la regolarizzazione postuma con autorizzazione edilizia mediante l'attivazione di una tra le seguenti procedure - ai sensi D.P.R.nr..380/2001 e L.105/2024. P.di C.in Sanatoria, S.C.I.A.in Sanatoria (in alternativa al P.C.S) o C.I.L.A.

Oltre che alla presentazione di Denuncia Strutturale postuma ai sensi L.1089/1971 e s.m.i.; dovrà essere garantita la separazione tra la cucina e il bagno (obbligatoria, ai sensi del DM Sanità del 05/07/1975) mediante la posa di nr.2 porte nella zona di passaggio tra cucina e bagno od in alternativa la tramezzatura / chiusura di uno dei due “varchi” presenti tra la cucina e il servizio igienico.

Potranno in via presuntiva e non esaustiva essere applicate le seguenti sanzioni , per l’iter autorizzativo scelto:

-come da L.105/2004 sanzione pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, che deve essere compresa tra euro 1032,00 e euro 30987,00 (valore venale dell’immobile da stabilirsi mediante stima diretta a cura dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio settore Stime)

Si presumono i seguenti costi tecnici:

- Oneri di Urbanizzazione/Costruzione /diritti segreteria/bolli = euro 200,00
- Oneri professionali lordi per le pratiche di sanatoria ed agibilità = euro 1.500,00
Quanto sopra è espresso a titolo indicativo e potrebbe essere oggetto di adeguamenti od integrazioni in fase di presentazione presso l’Ufficio Tecnico comunale di Bastia Mondovì delle pratiche suddette.

Note: l’aggiudicatario, per i beni/fabbricati/porzioni non conformi, potrà richiedere la “regolarizzazione” in forza dei disposti congiunti 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento dei beni.

Non vengono contemplati e conteggiati gli eventuali costi da sostenere per “l’esecuzione dei lavori” in quanto i beni vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza tener conto di un potenziale futuro, che è e rimane nel campo del soggetto aggiudicatario; e per il fabbr..251 (opere abusive esterne) in capo al “Condomino Garibaldi”.

3/VII DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**LOTTO "1"**

diritti trasferiti , descrizione, consistenza, coerenze

diritto = **piena proprietà per 1/1.** con diritto alla corte c.ne 251/2

descrizione: **alloggio residenziale**

composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile

consistenza

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.4 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 89 – escl aree scop. mq 86 - r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4, piano terreno

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub,5, scala sub.3

millesimi di spettanza – alloggio sigla A/A1 : propr. = 275/1000 tab.A – corpo fabbrica A; propr. = 205/100 tab.B – corpi fabbrica A e B; scala = nessuno tab.C
spese generali = 261/1000 tab.D; spese ENEL = 150/1000 tab.E

Stato manutentivo

In buono stato e con gli impianto fuzionanti, serramenti in PVC con vetrocamera, impianti di riscaldamento a termosifoni radianti e A.C.S. forniti con caldaia a "metano" ; sono presenti macchie/muffe e infiorescenze in una delle camere da letto da imputarsi ad umidità di risalita dal sottostante terreno a causa della non perfetta esecuzione del vespaio del pavimento; ai fini sanitari (DM 13/07/75) si rimarca la mancanza del disimpegno di "isolamento / separazione" tra la cucina e la "zona notte"- servizio igienico.

L'accesso/recesso all'alloggio avviene tramite portoncino direttamente dal cortile c.ne sub.2 per il tramite del coerente cortile esclusivo.

Il cortile esclusivo posto adiacente all'ingresso può essere utilizzato per la sosta temporanea di un autoveicolo.

Non immediatamente utilizzabile in quanto è occupato/utilizzato da terze persone con contratto di locazione regolarmente registrato.

consistenza metrica

superficie netta calpestabile = mq 68

superficie commerciale lorda mq = (mq 86 x 1) + (30 x 0,10) = mq 89,00

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione = 0,90

coeff.di piano/posizione/esposizione = 1,00

coefficiente mediato applicato = **0,95**

Valore unitario di stima = euro 980,00 x 0,95 = **euro 931,00**

LOTTO "2"

diritti trasferiti , descrizione, consistenza, coerenze

diritto = piena proprietà per 1/1, con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala comune sub.3.

descrizione: alloggio residenziale

composizione:

a P.T.cortile privato; a P.1°cucina, due camere, bagno e due balconi ;

consistenza : Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.6 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 90 – escl aree scop. mq 86 - r.e.162,68

ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra e primo

coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub,7, scala sub.3 e vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

millesimi di spettanza = alloggio sigla 3/A3; propr. = 241/1000 tab.A – corpo fabbrica A; propr. = 179/100 tab.B – corpi fabbrica A e B;scala = 501/1000 tab.C; spese generali = 228/1000 tab.D; spese ENEL = 275/1000 tab.E

Stato manutentivo

In buono stato e con gli impianto funzionanti, serramenti in PVC con vetrocamera, impianti di riscaldamento a termosifoni radianti e A.C.S. forniti con caldaia a "metano" ; sono presenti nei soffitti in cui si denotano segni di umidità derivanti dalla mancanza di idoneo isolamento del solaio interpiano con la sovrastante struttura di copertura; i terrazzi denotano parti ammalorate/mancanti nelle porzioni dei gocciolatoi. Ai fini sanitari (DM 13/07/75) si rimarca la mancanza del disimpegno di "isolamento / separazione" tra la cucina e la "zona notte"-servizio igienico.

L'accesso/recesso all'alloggio avviene tramite la scala c.ne (sub.3) dal cortile c.ne sub.2 per il tramite del coerente cortile esclusivo.

Il cortile esclusivo è di fatto è un piccola aiuola.

Non immediatamente utilizzabile in quanto è occupato/utilizzato da terze persone senza contratto di locazione regolarmente registrato.

Consistenza metrica

superficie netta calpestabile = mq 68

superficie commerciale lorda mq

$(mq\ 86 \times 1) + (10 \times 0,30) + (10 \times 0,10) = mq\ 90,00$

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione = 0,90

coeff.di piano/posizione/esposizione = 0,95

coefficiente mediato applicato = 0,925 arr.**0,93**

Valore unitario di stima = euro 980,00 x 0,93 = euro 911,14 arr.**911,00**

LOTTO "3"

diritti trasferiti , descrizione, consistenza, coerenze

diritto = piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni

descrizione: abitazione residenziale, con cortile ed accessori pertinenziali

composizione: composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno), portico, disimpegno, due cantine e area di passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra p.1 e p.2 e cellura a P.2°

consistenza: Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 sub.6 (ex 354/2/parte + ex 354/4 – già 476/1/parte e 354/3)

cat.A/3– cl. 2^ - vani 6 – sup.cat.mq 176 – escl. aree scop. mq 157 - r.e.167,33

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piani terreno, primo e secondo

354 sub.7 (ex 354/2/parte - già 476/1/parte)

cat.C/2 – cl.2^ - cons.mq 70 – sup.cat.mq 85– r.e.130,15

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piano terreno

composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

Coerenze in unico corpo : Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

Stato manutentivo

L'accesso a locali accessori/pertinenziali del piano terreno avviene direttamente dal cortile antistante mentre per la parte abitativa del piano primo dalla scala interna in muratura .La porzione a piano terra (c.t. del sub.6) e vani del sub.7 risultano parte allo stato grezzo e parte rifiniti al civile e sono in discreto stato di stato di conservazione;per contro la parte abitativa al piano primo (parte del sub.6) è da ritenersi in modeste condizioni manutentive, infissi vetusti, impianti non attivi e non utilizzabili, il bagno non è completamente allestito ed mancante del prescinto antibagno (come previsto dal DM 13/07/75) verso la cucina, gli infissi sono in legno e metallo con vetratura semplice. Le uii non sono ammobiliate; sono installate la Caldaia a metano e il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria (per il solo sub.6). Non è immediatamente utilizzabile in quanto dovranno essere completati i lavori di ristrutturazione "mai ultimati" e ripristinato gli impianti di elettrico e di riscaldamento a termosifoni.

consistenza metrica – alloggio 354/6 -

superficie netta calpestabile = mq 176

superficie commerciale lorda mq = (mq 131 x 1) + (18 x 0,25) + (112 x 0,33) + (196 x 0,10) + (17 x 0,30)= mq 197,16

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione = 0,70

coeff.di piano/posizione/esposizione = 0,90

coefficiente mediato applicato = 0,80

Valore unitario di stima = euro 635 x 0,80 = euro 508,00

consistenza metrica – locali accessori - 354/7 -
superficie netta calpestabile = mq 70
superficie commerciale lorda mq = (100 x 1) = 100 mq
coefficienti di adeguamento valore
coeff.vetustà/conservazione = 0,75
coeff.di piano/posizione/esposizione = 0,95
coefficiente mediato applicato = **0,85**

Valore unitario di stima = euro 320 x 0,85 = **euro 272,00**

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi
*nota: quest'ultimo ricompreso quali rendite e valori di stima del nr.354 del
Catasto Fabbricati in quanto rappresentante il medesimo bene esecutato (c.d.
cassone urbano)*

3/VIII VALUTAZIONE BENE E STIMA DEI LOTTI

a) Criterio di Stima

-Considerato che la valutazione viene riferita ai beni nel loro insieme e di conseguenza e' da ritenersi valida anche nel caso in cui non si avesse la perfetta corrispondenza coi dati metrici indicati nella valutazione espressa e che si è adottato il metodo sintetico comparativo con confronto, non vincolante, con immobili simili.

-Vista la natura dei beni pignorati, considerati i gravami ancora attivi sullo stesso, che i beni sono ubicati nel Comune Bastia Mondovì , in considerazione della distanza dai principali servizi pubblici e dei principali assi viari; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, la loro consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona per beni simili e compiute le medie opportune dei prezzi di mercato praticati in questo momento storico per i fabbricati, i corpi accessori o di pertinenza e i terreni pertinenziali ove presenti al fine di evitare fenomeni di speculazione e garantire la libera concorrenza dell'eventuale vendita dei beni, fatte le dovute aggiunte e deduzioni specifiche dell'oggetto di stima, considerato lo stato di conservazione dei bene e valutato nella loro ordinarietà e tenuto conto degli eventuali interventi di manutenzione che dovranno essere realizzati per rendere l'immobile normalmente usufruibile.

b) Fonti di informazione

Vista la base informativa presa a riferimento : Catasto di Cuneo - Banca Dati Osservazioni Immobiliari – OMI (orientativa non vincolante) - Borsino Immobiliare - (orientativo non vincolante) - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, Ufficio delle Entrate di Mondovì– Agenzie e Mercato Immobiliare locale – Valutazioni Immobiliari – “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” e atti di provenienza (indicativi per i dati tecnici, fiscali e per il corretto raffronto dei beni)

c) *calcolo superfici* = la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali di affaccio e divisori interni mentre la superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali di affaccio per intero e i muri di confine con le altre proprietà del piano per metà dello spessore sino ai 50 cm; mentre la superficie commerciale ponderata è stata ricavata partendo dalla metratura lorda dei locali principali ed accessori a cui sono stati applicati i coefficienti di calcolo e correttivi di ponderazione come previsti dal D.P.R. 138/98 Allegato C e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” – ed applicati secondo buona pratica tecnica e consuetudini locali.

d) Valutazione di mercato complessiva dei LOTTI 1° - 2° - 3°

Tutto ciò premesso, il presente giudizio di stima sintetico comparativo, viene ad esprimere un valore potenziale, a corpo e non a misura, fermo restando ogni altra deduzione e/o considerazione che potrà o dovrà essere fatta in sede giudiziale in merito alle ipoteche, pignoramenti ed altre limitazioni in genere ed alla congiuntura del mercato locale immobiliare in merito alla commerciabilità dei beni oltre che alla descrizione delle caratteristiche in precedenza riportate.

LOTTO 1

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.4 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 89 – escl. aree scop. mq 86 - r.e.162,68 - *ubicazione*: Via Giuseppe Garibaldi nr.4

mq 89,00 x 931,00 euro/mq = euro 82.859,00
valore lotto 1 non decurato **arr.82.860,00**

LOTTO 2

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.6 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 90 – escl. aree scop. mq 86 - r.e.162,68 - *ubicazione*: Via Giuseppe Garibaldi nr.4 , piano terra e primo

mq 90,00 x 911,00 euro/mq = euro 81.990,00
valore lotto 2 non decurato **euro 81.990,00**

LOTTO 3

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 sub.6 (ex 354/2/parte + ex 354/4 – già 476/1/parte e 354/3)

cat.A/3– cl. 2^ - vani 6 – sup.cat.mq 176 – escl. aree scop. mq 157 - r.e.167,33

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piani terreno, primo e secondo

mq 197,16 x 508,00 euro/mq = euro 100.157,28
arr.100.160,00

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 sub.7 (ex 354/2/parte - già 476/1/parte)

cat.C/2 - cl.2^ - cons.mq 70 - sup.cat.mq 85- r.e.130,15

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piano terreno

mq 100 x 272 euro/mq = euro 27.200,00

Catasto Terreni - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

354 (ex 354/parte) - ente urbano - mq 283 - senza ditta e redditi

Nota: non stimato in quanto e.u.:valore ricompreso nei sub.6 e 7

sommano lotto 3 = euro 127.360,00

valore lotto 3 non decurato euro 127.360,00

Totale Valore lordo LOTTI a corpo e non a misura = € 292.210,00

e) Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 5,00% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolite nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento al momento emanazione del decreto di trasferimento e con esclusione degli oneri di trasferimento dei beni

lotto 1	€ 4.143,00
lotto 2	€ 4.099,00
lotto 3	€ 5.008,00

Oneri notarili / giudiziari / registro / ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento ma si possono in via equitativa ipotizzare in circa il 15% del prezzo di aggiudicazione del bene all'incanto

lotto 1	€ 12.429,00
lotto 2	€ 12.298,50
lotto 3	€ 19.104,00

Valori Giudiziari al netto detrazioni che si propongono

lotto 1	€ 66.288,00 arr.66.300,00
lotto 2	€ 65.592,00 arr.65.600,00
lotto 3	€ 103.248,00 arr.103.250,00

€ 235.150,00

3/IX VALORE /FORMAZIONE FINALE DEI BENI/LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte il valore attuali, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile di mercato del beni immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trova al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU. Fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi in :

LOTTO 1

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.4 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 89 – escl aree scop. mq 86 - r.e.162,68 - Via Giuseppe Garibaldi nr.4 – piano terreno

diritti trasferiti , descrizione, consistenza, coerenze

diritto = piena proprietà per 1/1. con diritto alla corte c.ne 251/2

descrizione: alloggio residenziale

composizione: cortile, cucina, due camere, bagno e sottoscala non accessibile

coerenze: cortile c.ne sub.2 a due lati, Via Garibaldi, alloggio sub,5, scala sub.3

millesimi di spettanza – alloggio sigla A/A1 : propr. = 275/1000 tab.A – corpo fabbrica A; propr. = 205/100 tab.B – corpi fabbrica A e B; scala = nessuno tab.C

spese generali = 261/1000 tab.D; spese ENEL = 150/1000 tab.E

Valori proposti in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni:

valore netto giudiziario € **66.300,00**

valore offerta minima € 49.725,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

251 sub.6 – cat.A/2– cl. 1^ - vani 3,5 – sup.cat.mq 90 – escl.aree scop. mq 86 - r.e.162,68 - Via Giuseppe Garibaldi nr.4 - piano terra e primo diritto = **piena proprietà per 1/1**, con diritto alla corte c.ne 251/2 ed all'androne / scala comune sub.3.

descrizione: alloggio residenziale

composizione:

a P.T.cortile privato; a P.1°cucina, due camere, bagno e due balconi ;

coerenze: vuoto su cortile del sub.4 , Via Garibaldi, alloggio sub,7, scala sub.3 e vuoto su cortile c.ne sub.2 a due lati.

millesimi di spettanza = alloggio sigla 3/A3; propr. = 241/1000 tab.A – corpo fabbrica A; propr. = 179/100 tab.B – corpi fabbrica A e B;scala = 501/1000 tab.C; spese generali = 228/1000 tab.D; spese ENEL = 275/1000 tab.E

Valori proposti in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni:

valore netto giudiziario € **65.600,00**

valore offerta minima € 49.200,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

LOTTO 3

Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Mondovì - fg.13

diritto = **piena proprietà per 1/1** in reg.sep.beni

descrizione: abitazione residenziale, con cortile ed accessori pertinenziali

composizione: composizione: a P.T. cortile, centrale termica con anti c.t. (disimpegno), portico, disimpegno, due cantine e area di passaggio; a P.1° cucina, bagno, due disimpegni, due camere ed un terrazzo; il tutto con collegamento tra i piani con scala in muratura tra p.t. e p.1 e in legno tra p.1 e p.2 e cellura a P.2°

354 sub.6 (ex 354/2/parte + ex 354/4 – già 476/1/parte e 354/3)

cat.A/3– cl. 2^ - vani 6 – sup.cat.mq 176 – escl.aree scop. mq 157 - r.e.167,33

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piani terreno, primo e secondo

354 sub.7 (ex 354/2/parte - già 476/1/parte)

cat.C/2 – cl.2^ - cons.mq 70 – sup.cat.mq 85– r.e.130,15

ubicazione: Piazza IV Novembre nr.8 , piano terreno

composizione: a P.T. portico, disimpegno, due cantine

354 (ex 354/parte) - ente urbano – mq 283 – senza ditta e redditi

Coerenze in unico corpo : Piazza IV Novembre, 1492, nn.409, 547, 1466, 362, 358, 357, 356 , 355

Valori proposti in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni:

valore netto giudiziario € **103.250,00**
 valore offerta minima € 77.437,50
 (ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

LOTTO 4

VALORE NETTO GLOBALE PROPOSTO in caso di vendita congiunta

valore giudiziario € 235.150,00

valore offerta minima € 176.362,50

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c.= valore giudiziario: - 25 %)

note: a modesto parere dello scrivente, non si ravvisa l'opportunità di addivenire ad una ulteriore divisione dei beni esecutati ed alla formazione di ulteriori lotti separati, oltre a quelli già predisposti, in quanto verrebbe ad esserne compromesso il valore e l'appetibilità in un eventuale trasferimento futuro.

4 Si è proceduto all'invio della perizia alle parti e si resta in attesa delle eventuali note alla relazione da parte delle parti suesposte.

5 Si allegano i documenti di rito come da disposto del mandato.

6 Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo beni riassuntivo beni e la scheda di controllo (check list all.B) come da quesito di CTU .

7 E' stata depositata la perizia nella composizione, nei termini e modalità richieste

8 Si è proceduto all'accesso/recesso bonario nei beni con l'assistenza della proprietà e della Custodia Giudiziaria.

9 Le parti sono state informate, sia verbalmente che in modo scritto, in merito alla procedura necessaria per un eventuale sospensione delle operazioni peritali: le stesse non hanno richiesto la sospensiva entro la data di deposito della presente.

10 E' stato necessario il rinvio termini deposito CTU , ma non il differimento dell' Udienza.

11 Non sono state predisposte le relative note di registrazione, di trascrizione, cancellazione e la domanda di voltura in quanto per limiti dovuti al programma Unimod e Voltura 2.0 non è possibile compilare quanto prescritto (note e volture) senza avere a disposizione i dati di cessione mancanti (acquirente, dati sentenza o verbale notarile, prezzo di vendita) ed i dati di registrazione della vendita.

Il sottoscritto C.T.U. si prega di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la presente relazione, in risposta al quesito enunciato nell'incarico conferito, e rimane a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito, anche eventualmente con intervento all'udienza fissata per il giorno o in altra data che verrà ritenuta più consona od opportuna.

Mondovì, lì 03 settembre 2024

l'esperto C.T.U.

Elaborati ed Allegati di C.T.U. (in formato digitale)

- 00 Perizia di C.T.U.
- 01 Perizia di C.T.U. "uso privacy"
- 02 Allegato riassuntivo "A"
- 03 Allegato check list "B"
- 04 planimetrie stato di fatto e composizione lotti
- 05 documentazione fotografica
- 06 estratto di mappa lotti
- 07 visure catastali attuali
- 08 schede catastali attuali
- 09 variazione/ricevute Pregeo/TM
- 10 variazione/ricevute DOCFA/var
- 11 A.P.E.scad.31/12/25
- 12 CDU scad.17/07/2025
- 13 copia aggiornamento visure ipotecare
- 14a atto /Nota Trascr.(Prov. fabbr.251)
- 14b atto /Nota Trascr.(prov. fabbr.354)
- 15a Verbale Conciliativo/Nota Trascr.(Causa)
- 15b Atto Div. /Nota Trascr.(divisione)
- 16 Autorizz.Edilizie/Abitabilità fabbr_251
- 17 Autorizz.Edilizie fabbr.354
- 19a copia regolamento condominio
- 19b copia spese condominio
- 20 copia ricerche Agenzia Entrate per locazioni /copia locazioni
- 21 Istanza Liquidazione Parcella (con invio separato)