

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermanno, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.200,00	18



INCARICO

All'udienza del 30/09/2024, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermano, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1

DESCRIZIONE

trattasi di una modesta unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Piazza di Mondovì, al piano primo del condominio denominato "Condominio Via Vico 4", antico palazzo di edificazione risalente a circa metà ottocento. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento ha caratteristiche di monolocale ed è attualmente composto da ingresso, unico locale adibito in parte a zona giorno (tinello e cucina) ed in parte a zona notte (verso l'affaccio sulla via pubblica), ed un bagno; risulta privo di balconi, cantina, soffitta e garage.

Avente una superficie commerciale pari a circa mq. 46.

L'alloggio risulta attualmente occupato da un'affittuaria e pertanto completamente arredato.

L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente da via Vico tramite androne e vano scala condominiale.

Risulta comodamente accessibile sia con mezzi propri che con mezzi pubblici (autobus, funicolare, ecc.); comodo ai servizi pubblici e commerciali; forse non così comodo per i parcheggi vista la mancanza di un'autorimessa a servizio esclusivo e la scarsità in generale di posti auto disponibili nelle vicinanze (presenza di ZTL sulla vicina piazza Maggiore).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

l'appartamento in esame confina:

- a sud con appartamento sub. 26,
- a nord-ovest con alloggio sub. 30 e androne condominiale,
- a nord-est vuoto su via pubblica (via Vico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

per quanto concerne l'intera cronistoria catastale relativa al bene in esame si faccia riferimento a quanto già esaustivamente elencato nelle visure storiche allegate agli atti, onde evitare inutili e dispersive ripetizioni nella relazione peritale.

E' stata redatta dal sottoscritto opportuna Variazione Catastale DOCFA di "Esatta Rappresentazione Grafica" prot. n. CN0000962 del 08/01/2025, inerenti il posizionamento di aperture interne e tramezzi, indicazione altezze, ecc...

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	208	31		A3	1	2,5	45 mq	129,11 €	1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene in esame è stato oggetto di variazione catastale prot. n. CN0000962 del 08/01/2025, redatta dal sottoscritto per aggiornamento e sistemazione della disposizione dei vani (esatta rappresentazione grafica) con la situazione attuale così come rilevata, in quanto non corrispondente del tutto con la precedente rappresentazione grafica agli atti, allineando pertanto la situazione rilevata di fatto con quella catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali; completamente arredato ed occupato dall'attuale affittuaria con regolare contratto di affitto. (v.si documentazione fotografica allegata)

PARTI COMUNI

sono parti comuni condominiali:

- vano scala
- cantinato comune
- ascensore montapersona
- centrale termica piano primo
- tetto e facciate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: nord-est

Altezza interna utile media: mt. 2,90

Strutture verticali in muratura

Solai in muratura

Pareti esterne: muratura; interne: in mattoni intonacate e tinteggiate / cartongesso

Pavimentazione interna: parquet in prevalenza e monocottura nel bagno

Infissi esterni ed interni: esterni a battente in legno preverniciato con doppi vetri; interni in legno

Volte: a botte intonacate e tinteggiate

Impianto elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, termico: riscaldamento a metano autonomo/centralizzato in quanto caldaia a condensazione condivisa con altri due alloggi al piano, con elementi radianti in alluminio

Si precisa in merito che i suddetti impianti sono stati solamente identificati ma non verificati in quanto non di competenza tecnica del sottoscritto CTU.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/10/2024
- Scadenza contratto: 14/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 370,00

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI

In data 10/10/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24101010230812063 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 14/10/2025, presentata da [redacted] e trasmessa da
**** Omissis ****

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:
-registrato presso l'ufficio DPCN UT MONDOVI'
-anno 2023 serie 3T n. 2881

(v.si allegato)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1978	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIACONE	11/02/1978	53107	14372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. MONDOVI'	13/02/1978	970	891
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/04/1978	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIACONE	20/04/1978	53209	14469



		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CONSERVATORIA RR.II. MONDOVI'	21/04/1978	2439	2168		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NOTAIO ORSI	02/10/2007	4693	923		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		AGENZIA TERRITORIO MONDOVI'	08/10/2007	8882	6061		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 29/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SIFFREDI	29/10/2008			271118	36994		
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
AGENZIA TERRITORIO MONDOVI'	10/11/2008			8713	6583		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/01/2011	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ORENGO	18/01/2011	1187	940		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		AGENZIA TERRITORIO MONDOVI'	02/02/2011	699	536		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Firmato Da: DARDANELLI ERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6073400779a9065e7b76f63d96c62732e



--	--	--	--	--	--

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVI' il 02/02/2011
Reg. gen. 700 - Reg. part. 101
Quota: 1/1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Interessi: € 88.000,00
Rogante: ORENCO LUCA
Data: 18/01/2011
N° repertorio: 1188
N° raccolta: 941
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MONDOVI' il 01/10/2019
Reg. gen. 6894 - Reg. part. 785
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: COTTO LUCIA
Data: 27/09/2019
N° repertorio: 7489
N° raccolta: 6096

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MONDOVI' il 22/07/2024
Reg. gen. 5436 - Reg. part. 4521
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona I.U.A. - "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale" (vedasi art. 26 delle N.T.A)

Informazioni urbanistiche inerenti l'intero corpo di fabbrica identificato al mapp. 208 del fg. 93, comprendente il condominio in cui ricade il bene oggetto di perizia:

Cartografia catastale

Terreni

MONDOVI' Foglio 93 Num. 208

Sup. catastale mq. 311

Fabbricati

Foglio 93 Num. 208

Strumenti urbanistici

Variante parziale 30

Zona urbanistica

IUA - I.U.A. - Insediamenti urbani aventi carattere ambientale - Art.26

Vincoli

tipo_B - Vincolo di facciata di tipo "B"

Vincoli geomorfologici

CLASSE_2 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata - Classe 2

Zone di insediamento commerciale

A1 - Addensamento commerciale A1

Tipi di intervento

RC - Art.26

RE.B - Art.26

SE.II - Art.26

Vincolo idrogeologico

VIN_IDROGEO - Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)

Toponomastica

VIA VICO 4 /A

VIA VICO 4 /B

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Mediante indagini e verifiche da parte dello scrivente CTU sono stati effettuati opportuni accessi agli atti amministrativi presso il Comune di Mondovì, riscontrando quanto segue:

l'edificazione del palazzo storico (ospitante l'unità imm.re oggetto di perizia) risale a circa metà dell'ottocento, pertanto è da ritenersi tranquillamente ante '67 e '42;

non vi sono stati post '67 interventi importanti di ristrutturazione edilizia complessiva dell'edificio, ma esclusivamente opere edilizie di manutenzione straordinaria e ordinaria a livello condominiale (parti comuni) riguardante la facciata principale su Via Vico ed il tetto; oltre all'installazione di un'ascensore/montapersona, che si possono riassumere nel seguente elenco:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 378/2010 prot. 2010/17775 del 12/08/2010, per rifacimento tetto e tinteggiatura facciata;

- Attività Edilizia Libera (A.E.L.) prot. n. 3825 del 06/02/2015 per interventi di ordinaria manutenzione su parti comuni (locale sottoscala - cantina);

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 263/2018 prot. 2018/13701 del 21/04/2018, per installazione di montapersona all'interno del vano scala esistente e modifiche al piano cantinato.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare oggetto di stima, l'attuale stato di consistenza e disposizione dei vani interni derivano da:

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 32/2009 prot. 2009/02897 del 05/02/2009, per risanamento conservativo con parziale cambio di destinazione d'uso per realizzazione di n. 3 monolocali.

V.si la documentazione amministrativa allegata inerente il condominio (parti comuni) e l'unità abitativa in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

In riferimento all'“Attestato di prestazione energetica” si segnala che l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, essendo sprovvisto di tale certificazione e soggetto alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto in data 04/02/2025 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'“Attestato di prestazione energetica” avente codice 2025_209464_0001 e protocollo n. 00017310/2025 per l'unità immobiliare in oggetto.

Si segnala che l'“Attestato di prestazione energetica” avrà validità sino al 04.02.2035.

Dalle rilevazioni plano-altimetriche e fotografiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo sono esclusivamente da segnalare le seguenti e modeste difformità edilizie interne rispetto alla situazione autorizzata agli atti, nonché al vecchio catastale:

- posizione delle tramezzature dei vani e aperture interne, così come indicato nella planimetria allegata alla presente, riportante lo stato di fatto rilevato (corrispondente a quella catastale attuale di variazione).
Lievi discrepanze che dovrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive definite dalle nuove disposizioni di legge.

La rendita catastale e SUL dell'unità imm.re non varia, in quanto non sono stati rilevati significativi ampliamenti o riduzioni plano-volumetrici.

Per tali difformità, nel caso non rientrassero nelle tolleranze costruttive di legge, occorrerà presentare al Comune di Mondovì una C.I.L.A. in sanatoria con i seguenti costi presunti:

- oblazione circa €. 1000,00,
 - diritti di segreteria, bolli, etc.. circa € 100,00
 - spese tecniche redazione pratica edilizia, ecc.. circa € 1200,00 (oltre a Iva e Cassa)
- per un costo complessivo pari a circa € 2300,00 (oltre a Iva e Cassa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si specifica che da comunicazioni pervenute dallo **** Omissis ****, amministratore del condominio di cui fa parte il bene oggetto di perizia, si segnala quanto segue:

- = i millesimi di proprietà inerenti l'immobile in oggetto sono i seguenti:
- appartamento sub. 31 al piano 1 (civico 4): millesimi di proprietà 80,63;

= le spese condominiali medie annue ammontano a circa 300,00 euro;

Inoltre da comunicazione pervenuta dall'amministratore ad oggi non vi sono insoluti relativi a spese condominiali ordinarie e straordinarie.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1 trattasi di una modesta unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Piazza di Mondovì, al piano primo del condominio denominato "Condominio Via Vico 4", antico palazzo di edificazione risalente a circa metà ottocento. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento ha caratteristiche di monolocale ed è attualmente composto da ingresso, unico locale adibito in parte a zona giorno (tinello e cucina) ed in parte a zona notte (verso l'affaccio sulla via pubblica), ed un bagno; risulta privo di balconi, cantina, soffitta e garage. Avente una superficie commerciale pari a circa mq. 46. L'alloggio risulta attualmente occupato da un'affittuaria e pertanto completamente arredato. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente da via Vico tramite androne e vano scala condominiale. Risulta comodamente accessibile sia con mezzi propri che con mezzi pubblici (autobus, funicolare, ecc.); comodo ai servizi pubblici e commerciali; forse non così comodo per i parcheggi vista la mancanza di un'autorimessa a servizio esclusivo e la scarsità in generale di posti auto disponibili nelle vicinanze (presenza di ZTL sulla vicina piazza Maggiore). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 208, Sub. 31, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.000,00

Per una coerente ed attendibile formulazione di stima a valore di mercato di un bene immobile del presente tipo, occorre individuare gli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia, attraverso la scelta dell'approccio più consona e adatto.

Per la tipologia del bene in esame, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili simili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore unitario a mq.

Pertanto sono state eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone similari limitrofe, consultato tecnici esperti della zona in esame, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni necessarie del caso, tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali abitativi;
- la situazione del mercato locale per immobili del presente tipo;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà delle costruzioni;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive.

Considerando pertanto le suddette circostanze e quanto già su espresso in relazione, si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad euro 700,00 a metro quadrato.

La valutazione del bene sarà pertanto data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario scaturito sulla base delle indagini e considerazioni succitate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1	46,00 mq	700,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	15,00	%

Valore finale di stima: € 27.200,00

a detrarre:

- adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% 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 (eventuali oneri e spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità emerse nel caso in cui non si rientrasse nelle tolleranze costruttive) e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 32.000,00 x 15% = € 4.800,00;

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento.

Totale in detrazione che si propone: € 4.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dardanelli Ermanno

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA E P.R.G.C.
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO ATTUALE DI RILIEVO
- ✓ N° 3 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE DOCFA E VISURE
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE AMMINISTRATORE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1 trattasi di una modesta unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Piazza di Mondovì, al piano primo del condominio denominato "Condominio Via Vico 4", antico palazzo di edificazione risalente a circa metà ottocento. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento ha caratteristiche di monolocale ed è attualmente composto da ingresso, unico locale adibito in parte a zona giorno (tinello e cucina) ed in parte a zona notte (verso l'affaccio sulla via pubblica), ed un bagno; risulta privo di balconi, cantina, soffitta e garage. Avente una superficie commerciale pari a circa mq. 46. L'alloggio risulta attualmente occupato da un'affittuaria e pertanto completamente arredato. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente da via Vico tramite androne e vano scala condominiale. Risulta comodamente accessibile sia con mezzi propri che con mezzi pubblici (autobus, funicolare, ecc.); comodo ai servizi pubblici e commerciali; forse non così comodo per i parcheggi vista la mancanza di un'autorimessa a servizio esclusivo e la scarsità in generale di posti auto disponibili nelle vicinanze (presenza di ZTL sulla vicina piazza Maggiore). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 208, Sub. 31, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in Zona I.U.A. - "Insediamenti urbani aventi carattere ambientale" (vedasi art. 26 delle N.T.A) Informazioni urbanistiche inerenti l'intero corpo di fabbrica identificato al mapp. 208 del fg. 93, comprendente il condominio in cui ricade il bene oggetto di perizia: Cartografia catastale Terreni MONDOVI' Foglio 93 Num. 208 Sup. catastale mq. 311 Fabbricati Foglio 93 Num. 208 Strumenti urbanistici Variante parziale 30 Zona urbanistica IUA - I.U.A. - Insediamenti urbani aventi carattere ambientale - Art.26 Vincoli tipo_B - Vincolo di facciata di tipo "B" Vincoli geomorfologici CLASSE_2 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata - Classe 2 Zone di insediamento commerciale A1 - Addensamento commerciale A1 Tipi di intervento RC - Art.26 RE.B - Art.26 SE.II - Art.26 Vincolo idrogeologico VIN_IDROGEO - Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267) Toponomastica VIA VICO 4 /A VIA VICO 4 /B

Prezzo base d'asta: € 27.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - via Vico n. 4 - Piazza, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 208, Sub. 31, Categoria A3	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esame si presenta in buone condizioni conservative generali; completamente arredato ed occupato dall'attuale affittuaria con regolare contratto di affitto. (v.si documentazione fotografica allegata)		
Descrizione:	trattasi di una modesta unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico rione Piazza di Mondovì, al piano primo del condominio denominato "Condominio Via Vico 4", antico palazzo di edificazione risalente a circa metà ottocento. Si presenta in buone condizioni conservative; l'appartamento ha caratteristiche di monolocale ed è attualmente composto da ingresso, unico locale adibito in parte a zona giorno (tinello e cucina) ed in parte a zona notte (verso l'affaccio sulla via pubblica), ed un bagno; risulta privo di balconi, cantina, soffitta e garage. Avente una superficie commerciale pari a circa mq. 46. L'alloggio risulta attualmente occupato da un'affittuaria e pertanto completamente arredato. L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente da via Vico tramite androne e vano scala condominiale. Risulta comodamente accessibile sia con mezzi propri che con mezzi pubblici (autobus, funicolare, ecc.); comodo ai servizi pubblici e commerciali; forse non così comodo per i parcheggi vista la mancanza di un'autorimessa a servizio esclusivo e la scarsità in generale di posti auto disponibili nelle vicinanze (presenza di ZTL sulla vicina piazza Maggiore).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

