

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**7.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari
subase catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente:

€ 147.584,25

€ 10,75

€ 0,00

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta del lotto 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 836.300,00ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione lotto 003 creata in data: 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-003

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

67 di 270



Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 004

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 17
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 8 – 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 11 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 184,85 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 87,00 di cui:

- mq. 58,95 relativi ai locali accessori del piano interrato e la scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 28,05 relativi all'intercapedine sui quattro lati

Piano terra: mq. 60,85 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 10,20 relativi al porticato

Piano primo: mq. 37,00 di cui:

- mq. 32,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 4,35 relativi al balcone

Giudice Dr. Rodolfo Magni
 Perito: Ing. Mauro Abbona



A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione; proseguendo lungo il marciapiede si arriva al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva la rottura della vetrata del soggiorno, alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare. Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona



- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.

Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 8)

Posta al piano interrato è identificata al n. 6 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lese.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza min.: circa mt 2,34
- larghezza max.: circa mt 3,50
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq 17,20.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

**A.2. Autorimessa:
box auto (sub 9)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 7 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00

- larghezza: circa mt 2,62

- altezza utile: mt 2,80

- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **17**, categoria **A/7**, classe 1, superficie catastale 110 mq (106 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **8**, categoria **C/6**, classe 3, superficie catastale 21 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **9**, categoria **C/6**, classe 3, superficie catastale 18 mq, consistenza 17 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 96,58.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 17 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 8 e 9 - Cat. C/6":

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
- **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
- **foglio 42, particella 825, subalterno 17 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 8 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 9 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 4**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
 - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
 - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
 - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Villetta sub 17:

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune su due lati (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), mappale 838
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 8:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 7), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Autorimessa sub 9:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica-ricettiva

le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare,

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona



contro

nel decreto di trasferimento, di beni conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

* foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 8 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 20

- foglio 42, particella 825, subalterno 9 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 17

costituenti il presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 4, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 8 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 9 (ex sub 1)

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

* **Immobile n. 19:** foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 8 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 20

- foglio 42, particella 825, subalterno 9 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 17

costituenti il presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 4, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 8 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 9 (ex sub 1)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- realizzazione di nuova finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine;

- trasformazione della finestra del locale tecnico in porta di comunicazione con l'intercapedine;

- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



Regolarizzazione

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento - SCIA VVF per l'autorimessa - SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione dei divisori mancanti sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 5 000.00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di nuova finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine;
- trasformazione della finestra del locale tecnico in porta di comunicazione con l'intercapedine;
- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA.

Per quanto concerne le schede planimetriche delle autorimesse, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio 42, particella 570 di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 830 di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio 42, particella 831, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella 825 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**
- * foglio 42, particella 571 di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 826 di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio 42, particella 827 di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio 42, particella 825, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**



contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/06/2007 - Rep. n. 91947/7649
trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 570 di are 3,40

* foglio 42, particella 571 di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

2)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

3)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

4)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

5)

BOTTERO ANTONIO

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

6)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

7)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

8)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

9)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

10)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

11)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007
in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n.
91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso
edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di **1/1***

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 -
Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso
edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®10)
11)
12)
13)**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

• **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

• **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

• **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

1) Per l'unità abitativa

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

2) Per le autorimesse

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita [REDACTED] ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione. Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

Descrizione

Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
(foglio 42, particella 825, sub. 17)
e n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 8 - 9)
di cui al punto A

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 11 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo:* un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 184,85

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 87,00 di cui:

- mq. 58,95 relativi ai locali accessori del piano interrato e la scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 28,05 relativi all'intercapedine sui quattro lati

Piano terra: mq. 60,85 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 10,20 relativi al porticato

Piano primo: mq. 37,00 di cui:

- mq. 32,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 4,35 relativi al balcone

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione; proseguendo lungo il marciapiede si arriva al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva la rottura della vetrata del soggiorno, alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.

Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	58,95	0,60	35,37
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	28,05	0,15	4,21
Piano Terra				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
Porticato	Sup. reale lorda	10,20	0,35	3,57
Piano Primo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,65	1,00	32,65
Balcone	Sup. reale lorda	4,35	0,25	1,09
Area esterna				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	Sup. reale lorda	235,00	0,02	4,70
Sup. reale lorda		444,85		134,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,

materiale: c.a.,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Travi:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Solai:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in

corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Copertura:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a 3 falde,

materiale: struttura in legno lamellare a vista,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Scale:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

tipologia: ad unica rampa,

materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento,

ubicazione: interna,

servoscala: assente,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra comune delle autorimesse.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala:

tipologia: a rampe parallele,
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera,
ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.

Balconi:

materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente,
materiale: acciaio,
apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica,
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente,
materiale: portoncino blindato,
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.

Pareti esterne:

materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano,
coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15,
rivestimento: intonaco interno,
condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Manto di copertura:

materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta,
coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8),
condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Pavim. Esterna:

materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino,
condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.

Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.

Infissi esterni:

tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali,
materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon,
protezione: nessuna,
condizioni: buone ad esclusione del vetro della porta-finestra scorrevole del soggiorno che risulta fessurato. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Pavim. Interna:

materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®*Infissi interni.*

tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).

Rivestimento:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina.

Rivestimento:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

ubicazione: pareti e soffitti,

materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Impianti:**Elettrici:*

tipologia: sottotraccia,

tensione: 220V,

condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici,

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Termici:

tipologia: autonomo,

alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,

rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,

diffusori: pannelli radianti a pavimento,

condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche.

Mancano:

Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Idrico:

tipologia: sottotraccia,

alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,

condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Ventilazione:

tipologia: per estrazione ed immissione,

condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.

Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Fognatura:

tipologia: separata,

rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,

recapito: collettore o rete comunale,

condizioni: ultimato.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Energia solare:**Gas:*

tipologia: NON presente.

tipologia: NON presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

86 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accessori:

**A.1. Autorimessa:
box auto (sub 8)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 6 sui disegni di progetto.
E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza min.: circa mt 2,34
- larghezza max.: circa mt 3,50
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 17,20.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Cancello: tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale
dotato di maniglione a spinta,
materiale: acciaio,
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),
condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse.

Portone box: tipologia: basculante,
materiale: lamiera di acciaio,
apertura: manuale
condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento colorato,
condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box.
Pareti tra box: materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box.
Imp. Elettrico: tipologia: entro canaline a vista,
tensione: 220V,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████".

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**A.2. Autorimessa:
box auto (sub 9)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 7 sui disegni di progetto.
E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 2,62
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Cancello: tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse.

Portone box: tipologia: basculante,

materiale: lamiera di acciaio,

apertura: manuale

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso al box.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento colorato,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box.

Pareti tra box: materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box.

Imp. Elettrico: tipologia: entro canaline a vista,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████".

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 17, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (106 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 8, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 21 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 9, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 18 mq, consistenza 17 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 96,58.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 17 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 8 e 9 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 17 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 8 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 9 - cat. C/6**

Oggetto del presente Lotto 4

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
 - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione
 - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
- foglio 42, particella 738 di are 0,81 **NON** oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Villetta sub 17:

- **Piano interrato:** Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- **Piano terra con area di pertinenza:** camminamento comune su due lati (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), mappale 838
- **Piano primo:** vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 8:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 7), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 9:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

8.3. Valutazione corpi

A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale

(foglio 42, particella 825, sub. 17)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 8 - 9)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

**CORPO "A" - VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE E N. 2
AUTORIMESSE***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Interrato			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	35,37	€ 4.100,00	€ 145.017,01
Intercapedine perimetrale	4,21	€ 4.100,00	€ 17.250,75
Piano Terra			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
Porticato	3,57	€ 4.800,00	€ 17.136,00
Piano Primo			
Locali abitativi	32,65	€ 4.100,00	€ 133.865,01
Balcone	1,09	€ 4.800,00	€ 5.220,00
Area esterna			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	4,70	€ 4.800,00	€ 22.560,00
	134,74		€ 560.713,77

- Valore corpo:	€ 560.713,77
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 8)	€ 30.100,00
A.2: Autorimessa: box auto (sub 9)	€ 27.475,00
- Valore complessivo intero:	€ 618.288,77
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 618.288,77

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Villetta tipo baita in fase di ultimazione con ammessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse	184,85 (escluso cortile e autorimesse)	€ 618.288,77	€ 618.288,77
		€ 618.288,77	€ 618.288,77

8.4. Adeguamenti e correzioni della stimaRiduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari
sub base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 92.743,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 45,45
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 525.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 519.500,00

Relazione lotto 004 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-004

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

92 di 270



Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 005

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 18
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 12 – 13
Area urbana - foglio 42, particelle 825, sub. 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un'area urbana**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 10 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala a tre rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte centrale Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: mt. 2,40

- **Piano terra:** soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia) tutti con tetto in legno a vista, un porticato sul lato Nord/Est ed un'area esterna di circa mq.300 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,40 a mt 3,70

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 93,70 di cui:

- mq. 76,30 relativi ai locali accessori del piano interrato ed alla scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 17,40 relativi all'intercapedine perimetrale

Piano terra: mq. 60,30 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 8,70 relativi al porticato

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione da cui è possibile accedere tramite la porta/finestra del soggiorno.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solaio di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in lamiera grecata, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno, pareti interne in mattoni forati intonacati e serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate);
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.



Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.

Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 12)

Posta al piano interrato è identificata al n. 10 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,12
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,85.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti),

A.2. Autorimessa: box auto (sub 13)

Posta al piano interrato è identificata al n. 11 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata),



dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,13
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,90.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

A.3. Area urbana (sub 24) Posta al piano strada della porzione più alta del sito su cui sorge l'intero complesso edilizio.

E' composto da

area a cielo aperto della superficie catastale pari a mq 61 attualmente sistemata a verde e delimitata su due lati da una recinzione e dal terzo lato da un marciapiede.

Nel progetto originario erano previsti, sulla predetta area di forma quadrangolare, quattro posti auto, ma alla data del sopralluogo non sono stati realizzati.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 18, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 77 mq (77 mq escluso aree scoperte), consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 614,58.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 13, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 24, categoria F/1, consistenza 61 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 0,02.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 18 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 12 e 13 - Cat. C/6" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 24 - Cat. F/1":

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 18 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 12 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 13 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 24 - cat. F/1**

Oggetto del presente **Lotto 5**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
 - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
 - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
 - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Villetta sub 18:

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area urbana di cui al presente Lotto (sub 24) area di pertinenza della villetta (sub 17), mappali 838 e 826.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

**Autorimessa sub 12:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 11), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 13) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 13:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Area urbana sub 24:

vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area di pertinenza della villetta di cui al presente Lotto (sub 18), mappale 826 su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km): la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica-ricettiva

Collegamenti pubblici (km): le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi, ferrovia (2,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288

trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 570 di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio 42, particella 830 di are 2,87 NON oggetto di esecuzione forzata;
- foglio 42, particella 831, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella 825 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

* foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **18** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 3,5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **12** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **13** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **24** - Categoria **F/1** - Area urbana di mq. 61

costituenti il presente **Lotto 5**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294
- Annotazione per **Restrizione di beni** presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437
in forza di atto rogito: Dottor Ocleppó Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 5, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati

- foglio 42, particella 825, subalterno 18 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 12 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 13 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 24 (ex sub 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

- * **Immobile n. 19:** foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
 - foglio 42, particella 825, subalterno 18 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 3,5 vani
 - foglio 42, particella 825, subalterno 12 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 20
 - foglio 42, particella 825, subalterno 13 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 20
 - foglio 42, particella 825, subalterno 24 - Categoria F/1 - Area urbana di mq. 61

costituenti il presente **Lotto 5**

- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 5, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

100 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati

- foglio 42, particella 825, subalterno 18 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 12 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 13 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 24 (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- nell'ampio locale cantina è stato ricavato un secondo locale cantina mediante realizzazione di nuovo divisorio dotato di apertura di comunicazione;
- la ringhiera a protezione dell'ultimo tratto di scala di collegamento tra cantina e autorimessa è stata sostituita con un divisorio a tutt'altezza in muratura;
- la porta di accesso al locale tecnico è stata arretrata;
- all'interno del locale tecnico, il tratto di parete perimetrale verso l'intercapedine lato Nord (quella a ridosso della porta di comunicazione con la cantina), non è stato realizzato;
- spostamento di due finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine;
- realizzazione di nuova porta di comunicazione con l'intercapedine;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- la finestra del bagno piano terra, prevista di forma quadrata sui disegni di progetto, è stata realizzata di forma triangolare seguendo la conformazione dell'abbaino.

Regolarizzazione

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento - SCIA VVF per l'autorimessa - SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 4.000,00

Le spese indicative per la realizzazione dei divisorii mancanti sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la ringhiera a protezione dell'ultimo tratto di scala di collegamento tra cantina e autorimessa è stata sostituita con un divisorio a tutt'altezza in muratura;
- la porta di accesso al locale tecnico è stata arretrata;

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

- una finestra nel locale cantina verso l'intercapedine lato Nord è stata chiusa;
- realizzazione di nuova porta di comunicazione con l'intercapedine;
- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA.

Per quanto concerne le schede planimetriche delle autorimesse, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 1.000,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale V.V.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944
trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- * foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

6.2 Precedenti proprietari:

•

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649
trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio **42**, particella **570** di are 3,40
 - * foglio **42**, particella **571** di are 34,40
- che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
 - * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

• 1)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

2)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

3)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

5)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

6)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

7)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

8)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

9)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

10)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

11)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404

trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 570 di are 3,40

* foglio 42, particella 571 di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

contro

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 570 di are 3,40

* foglio 42, particella 571 di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 - Prot. n. 9048/2009
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Pento: Ing. Mauro Abbona

● **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 - Prot. n. 941/2014

rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

● **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

1) Per l'unità abitativa

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

2) Per le autorimesse

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita () ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perto: Ing. Mauro Abbona

Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

Descrizione

Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
(foglio **42**, particella **825**, sub. **18**)
n° 2 Autorimesse (foglio **42**, particelle **825**, sub. **12 - 13**)
e Area urbana (foglio **42**, particelle **825**, sub. **24**)
di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un'area urbana**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 10 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala a tre rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte centrale Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.
Altezza utile: mt. 2,40

- **Piano terra:** soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia) tutti con tetto in legno a vista, un porticato sul lato Nord/Est ed un'area esterna di circa mq 300 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.
Altezza utile: Variabile da mt. 2,40 a mt 3,70

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 93,70 di cui:

- mq. 76,30 relativi ai locali accessori del piano interrato ed alla scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 17,40 relativi all'intercapedine perimetrale

Piano terra: mq. 60,30 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 8,70 relativi al porticato

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e grangia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione da cui è possibile accedere tramite la porta/finestra del soggiorno.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solaio di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in lamiera grecata, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno, pareti interne in mattoni forati intonacati e serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate);
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.);
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.



Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	76,30	0,60	45,78
Intercapeidine perimetrale	Sup. reale lorda	17,40	0,15	2,61
Piano Terra				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	51,60	1,00	51,60
Porticato	Sup. reale lorda	8,70	0,35	3,04
Area esterna				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 300)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 275 mq di 300)	Sup. reale lorda	275,00	0,02	5,50
	Sup. reale lorda	454,00		111,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,
materiale: c.a.,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®  Travi:

materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Solai:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Copertura:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda a capanna con abbaino,
materiale: struttura in legno lamellare a vista,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

ASTE
GIUDIZIARIE®  Scale:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
tipologia: ad unica rampa,
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento,
ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Scale:

Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra comune delle autorimesse.
tipologia: a rampe parallele,
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera,
ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Balconi:

Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.
materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli:

Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.
tipologia: anta singola a battente,
materiale: acciaio,
apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica,
condizioni: buone.

Pareti esterne:

Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno nella zona soggiorno,
coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15,
rivestimento: intonaco interno,
condizioni: principalmente buone si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

*Manto di copertura:*

materiale: lamiera grecata,
coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo
Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8),
condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto
andranno riparati.

Pavim. Esterna:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra
vegetale/prato nel giardino,
condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.

Infissi esterni:

Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.
tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti
locali,
materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con
gas argon,
protezione: nessuna,
condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a
ricoprimento dei pannelli radianti.

Infissi interni:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte
a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).

Rivestimento:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della
cucina.

Rivestimento:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
ubicazione: pareti e soffitti,
materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Impianti:
Elettrici:*

tipologia: sottotraccia,
tensione: 220V,
condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative
placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese
per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali
(citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di
tutti i collegamenti elettrici,

Termici:

conformità: da predisporre a lavori ultimati.
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
tipologia: autonomo,
alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,
rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per
impianto a pavimento,
diffusori: pannelli radianti a pavimento,
condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e
le sonde geotermiche.
Mancano:
Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda
sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di
calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale
(pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori,
scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori,
ecc.),
conformità: da predisporre a lavori ultimati.
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE

Idrico:

tipologia: sottotraccia,
alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,

condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Ventilazione:

tipologia: per estrazione ed immissione,

condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, del plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.

Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Fognatura:

tipologia: separata,

rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,

recapito: collettore o rete comunale,

condizioni: ultimato.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Energia solare:

tipologia: NON presente.

Gas:

tipologia: NON presente.

Accessori:**A.1. Autorimessa:
box auto (sub 12)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 10 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05

- larghezza: circa mt 3,12

- altezza utile: mt 2,80

- superficie netta: circa mq. 18,85.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Cancello:

tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Portone box.*

tipologia: basculante,
materiale: lamiera di acciaio,
apertura: manuale
condizioni: buone.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: Accesso al box.
materiale: battuto di cemento colorato,
condizioni: buone.

Pareti tra box.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box.
materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,
condizioni: buone.

Imp. Elettrico

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box.
tipologia: entro canaline a vista,
tensione: 220V,
condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il
29/12/2015 dalla ditta installatrice
"██████████" e dichiarazione di
conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla
ditta installatrice "██████████".

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo
all'area di manovra comune piano interrato, box auto
e camminamenti comuni al piano terra.

A.2. Autorimessa: Posta al piano interrato è identificata al n. 11 sui disegni di progetto.
box auto (sub 13) E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante,
accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora
motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta
inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva
da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata
direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829
(ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso
Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento
comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta
essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito
da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con
manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di
progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,13
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,90.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di
comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite
redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali
(attualmente non presenti).

Cancello:

tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale
dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,
apertura: attualmente manuale (non ancora
motorizzato),
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra
comune delle autorimesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Portone box.

tipologia: basculante,
materiale: lamiera di acciaio,
apertura: manuale
condizioni: buone.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: Accesso al box.
materiale: battuto di cemento colorato,
condizioni: buone.

Pareti tra box.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box.
materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,
condizioni: buone.

Imp. Elettrico

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box.
tipologia: entro canaline a vista,
tensione: 220V,

condizioni: buone,
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il
29/12/2015 dalla ditta installatrice
" [REDACTED] " e dichiarazione di
conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla
ditta installatrice " [REDACTED] ".

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo
all'area di manovra comune piano interrato, box auto
e camminamenti comuni al piano terra.

A.3. Area urbana (sub 24)

Posta al piano strada della porzione più alta del sito su cui sorge l'intero
complesso edilizio.

E' composto da

area a cielo aperto della superficie catastale pari a mq 61 attualmente
sistemata a verde e delimitata su due lati da una recinzione e dal terzo
lato da un marciapiede.

Nel progetto originario erano previsti, sulla predetta area di forma
quadrangolare, quattro posti auto, ma alla data del sopralluogo non sono
stati realizzati.

Pavim. Esterna:

materiale: terra vegetale, condizioni: da sistemare.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: [REDACTED]

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 18, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 77 mq (77 mq escluso aree scoperte), consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 614,58.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 13, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 24, categoria F/1, consistenza 61 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 0,02.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perto: Ing. Mauro Abbona

Catasto Fabbricati:

- "Fg. 42, mapp. 825, sub. 18 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 12 e 13 - Cat. C/6" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 24 - Cat. F/1":1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
- **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
- **foglio 42, particella 825, subalterno 18 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 12 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 13 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 24 - cat. F/1**

Oggetto del presente **Lotto 5**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
- foglio 42, particella 571 di are 34,40;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
- **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
 - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
 - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
- **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
 - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:**Villetta sub 18:**

- **Piano interrato:** Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- **Piano terra con area di pertinenza:** camminamento comune (sub 2), vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area urbana di cui al presente Lotto (sub 24) area di pertinenza della villetta (sub 17), mappali 838 e 826.

Autorimessa sub 12:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 11), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 13) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Autorimessa sub 13:

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Area urbana sub 24:

vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area di pertinenza della villetta di cui al presente Lotto (sub 18), mappale 826 su due lati

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

8.3. Valutazione corpi**A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 18)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 12 – 13)

Area urbana (foglio 42, particelle 825, sub. 24)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, N. 2
AUTORIMESSE E AREA URBANA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Interrato			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	45,78	€ 4.100,00	€ 187.698,01
Intercapedine perimetrale	2,61	€ 4.100,00	€ 10.701,00
Piano Terra			
Locali abitativi	51,60	€ 4.100,00	€ 211.559,99
Porticato	3,04	€ 4.800,00	€ 14.616,00

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Area esterna

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 300)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 275 mq di 300)	5,50	€ 4.800,00	€ 26.400,00
	111,04		€ 462.975,01

- Valore corpo:	€ 462.975,01
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 12)	€ 32.985,00
A.2: Autorimessa: box auto (sub 13)	€ 23.075,00
A.3: Area urbana (sub 24)	€ 12.200,00
- Valore complessivo intero:	€ 541.235,01
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 541.235,01

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con amessa area esterna pertinenziale, 2 Autorimesse e un'Area urbana	154,00 (escluso cortile, autorimesse e area urbana)	€ 541.235,01	€ 541.235,01
		€ 541.235,01	€ 541.235,01

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento **€ 81.185,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica **€ 49,76**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 6.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **€ 1.000,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 5

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 460.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 453.000,00

Relazione lotto 005 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-005

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 006

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 19
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 3 – 4
Posto auto scoperto - foglio 42, particelle 825, sub. 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un posto auto scoperto**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 9 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina/sgombero, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 180,55 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 82,25 di cui:

- mq. 77,80 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 4,45 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 62,55 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 11,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,75 di cui:

- mq. 32,75 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone

Giudice Dr. Rodolfo Magni
 Perito: Ing. Mauro Abbona



A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)



Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona





- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.

Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 3)

Posta al piano interrato è identificata al n. 1 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 5,30 a circa mt. 6,40
- larghezza: circa mt 4,28
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 25,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

**A.2. Autorimessa:
box auto (sub 4)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 2 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,34
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 20,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

**A.3. Posto auto scoperto
(sub 23)**

Posto al piano strada, nella porzione Ovest del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt 5,00
- larghezza: mt 5,00

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 19, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 123 mq (119 mq escluso aree scoperte), consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-T-1, -rendita: Euro 965,77.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, -rendita: Euro 159,07.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona

- foglio 42 mappale 825 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 23, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 25 mq, consistenza 25mq, posto al piano T, - rendita: Euro 142,03.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 19 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 3 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 4 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 23 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 6**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Catasto Terreni:

"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
 - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
 - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
 - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
 - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON* oggetto di esecuzione
 - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
 - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte

- foglio 42, particella 738 di are 0,81 **NON** oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Villetta sub 19:

- **Piano interrato:** Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 3), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 4) e terrapieno;
- **Piano terra con area di pertinenza:** camminamento comune su due lati (sub 2), rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), posto auto scoperto di cui al presente lotto (sub 23), parcheggio insistente sul mappale 827
- **Piano primo:** vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 3:

Rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19)

Autorimessa sub 4:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19), autorimessa (sub 5), e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Posto auto sub 23:

Area di pertinenza della villetta di cui al presente lotto (sub 19) e parcheggio insistente sul mappale 827 su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva
Collegamenti pubblici (km):	le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi. ferrovia (2,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
 - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- * foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
 - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
 - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED] - quota 1/1

contro

[REDACTED] - quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

- * foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
 - foglio **42**, particella **825**, subalterno **19** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5,5 vani
 - foglio **42**, particella **825**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 28
 - foglio **42**, particella **825**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22
 - foglio **42**, particella **825**, subalterno **23** - Categoria **C/6** - posto auto scoperto di mq. 25
- costituenti il presente **Lotto 6**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294
- Annotazione per **Restrizione di beni** presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437 in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:
 - foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 6, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati

- foglio 42, particella 825, subalterno 19 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 3 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 4 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 23 (ex sub 1)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

- * **Immobile n. 19:** foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
 - foglio 42, particella 825, subalterno 19 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5,5 vani
 - foglio 42, particella 825, subalterno 3 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 28
 - foglio 42, particella 825, subalterno 4 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22
 - foglio 42, particella 825, subalterno 4 - Categoria C/6 - posto auto scoperto di mq. 25

costituenti il presente **Lotto 6**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 6, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:

Catasto Fabbricati

- foglio 42, particella 825, subalterno 19 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 3 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 4 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 23 (ex sub 1)



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- diversa distribuzione degli spazi interni del piano interrato;
- realizzazione di una finestrella nel secondo locale cantina verso l'intercapedine;
- non risulta realizzata la porta di comunicazione tra il box sub 3 ed il locale cantina della villetta;
- il contromuro sul fondo dell'autorimessa sub 4 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 4 e l'intercapedine della villetta.

Regolarizzazione

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo dell'autorimessa.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento - SCIA VVF per l'autorimessa - SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo dell'autorimessa potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una finestrella nel locale cantina (sulla planimetria catastale denominata loc. tecnico) verso l'intercapedine;



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona





- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato;
- non risulta realizzata la porta di comunicazione tra il box sub 3 ed il locale cantina della villetta;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 4 e l'intercapedine della villetta.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA.

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 1.000,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 16/12/2010 ad oggi
in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**



Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perito: Ing. Mauro Abbona



a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944
trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- * foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
 - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
 - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- * Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649
trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

- * foglio **42**, particella **570** di are 3,40
 - * foglio **42**, particella **571** di are 34,40
- che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- * Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
 - * Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

- 2) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

- 3) [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

5)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

6)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)

7)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

8)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

9)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

10)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

11)

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404

trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto terreni:

* foglio 42, particella 570 di are 3,40

* foglio 42, particella 571 di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro AbbonaASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Terreni

* foglio 42, particella 570 di are 3,40

* foglio 42, particella 571 di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**

* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 - Prot. n. 9048/2009

rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Pento: Ing. Mauro Abbona

● **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 - Prot. n. 941/2014

rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

● **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

1) Per l'unità abitativa

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

2) Per le autorimesse

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita () ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.

Giudice Dr. Rodolfo Magni
Perto: Ing. Mauro Abbona

Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

Descrizione

Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale

(foglio **42**, particella **825**, sub. **19**)

n° 2 Autorimesse (foglio **42**, particelle **825**, sub. **3 - 4**)

e Posto auto scoperto (foglio **42**, particelle **825**, sub. **23**)

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un posto auto scoperto**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

Villetta tipo baita (Tipologia 9 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina/sgombero, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 180,55

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 82,25 di cui:

- mq. 77,80 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 4,45 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 62,55 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 11,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,75 di cui:

- mq. 32,75 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.);
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.

- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.

Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	77,80	0,60	46,68
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	4,45	0,15	0,67
Piano Terra				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
Porticato	Sup. reale lorda	11,90	0,35	4,16
Piano Primo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,75	1,00	32,75
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
Area esterna				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	Sup. reale lorda	235,00	0,02	4,70
	Sup. reale lorda	440,55		142,86

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,
materiale: c.a.,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Travi:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Solai:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in
corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in
corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Copertura:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda con
abbaino,
materiale: struttura in legno lamellare a vista,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Scale:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
tipologia: a rampe parallele,
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera,
ubicazione: interna,
servoscala: assente,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Balconi:

Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in
oggetto.
materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco
in pietra,
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]
[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.

Componenti edilizie e costruttive:*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente,
materiale: acciaio,
apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica,
condizioni: buone.

Portone di ingresso:

Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
tipologia: anta singola a battente,
materiale: portoncino blindato,
condizioni: buone.

Pareti esterne:

Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.
materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento
interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella
porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella
porzione ad un piano,

coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo
Stiferite spess. cm 15,

rivestimento: intonaco interno,

condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del