

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 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.

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

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

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

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Rivestimento: ubicazione: pareti e soffitti,

materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianti:
Elettrico:

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.

Termico:

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.),

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Idrico:*

conformità: da predisporre a lavori ultimati.
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

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.

Ventilazione:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

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.

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 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).

Cancello:

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

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Portone box.*condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..tipologia: basculante,
materiale: lamiera di acciaio,
apertura: manuale
condizioni: buone.ASTE
GIUDIZIARIE®*Pavim. Interna:*Riferito limitatamente a: Accesso al box.
materiale: battuto di cemento colorato,
condizioni: buone.ASTE
GIUDIZIARIE®*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..

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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).

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

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

contro

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.

Porta interna:

tipologia: anta singola a battente,

materiale: porta metallica tagliafuoco,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.

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.

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

Pavim. Esterna:

materiale: manto bitumato,

condizioni: buone.

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 Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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:
 - **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.

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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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

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. 19)
n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 3 - 4)
Posto auto scoperto (foglio 42, particelle 825, sub. 23)

contro

**CORPO "A" - VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, N. 2
AUTORIMESSE E POSTO AUTO SCOPERTO***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)	46,68	€ 4.100,00	€ 191.388,02
Intercapedine perimetrale	0,67	€ 4.100,00	€ 2.736,75
Piano Terra			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
Porticato	4,16	€ 4.800,00	€ 19.992,00
Piano Primo			
Locali abitativi	32,75	€ 4.100,00	€ 134.275,00
Balcone	0,75	€ 4.800,00	€ 3.600,00
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
	142,80		€ 594.216,77

- Valore corpo:	€ 594.216,77
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)	€ 43.750,00
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)	€ 40.000,00
A.3: Posto auto scoperto (sub 23)	€ 8.750,00
- Valore complessivo intero:	€ 686.716,77
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 686.716,77

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa A area esterna pertinenziale, 2 Autorimesse e Posto auto scoperto	180,55 (escluso cortile, autorimesse e posto auto)	€ 686.716,77	€ 686.716,77
		€ 686.716,77	€ 686.716,77

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 giudiziarie:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 9,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 6

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:

€ 583.700,00

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:

€ 578.700,00

Rebrazione lotto 006 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-006

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®



Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 007

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 20
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 6 – 7

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 1 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, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/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 350 (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 due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, 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 ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

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. 60,85 di cui:

- mq. 51,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,10 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,70 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

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 Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

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 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, 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')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 6)

Posta al piano interrato è identificata al n. 4 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 3,24
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,40.

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 7)

Posta al piano interrato è identificata al n. 5 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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: circa mt 2,72
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 16,05.

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).

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **20**, categoria **A/7**, classe **1**, superficie catastale **111 mq** (109 mq escluso aree scoperte), consistenza **5 vani**, posto al piano **S1-T-1**, - rendita: Euro **877,98**.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **6**, 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 **7**, categoria **C/6**, classe **3**, superficie catastale **19 mq**, consistenza **18 mq**, posto al piano **S1**, - rendita: Euro **102,26**.

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)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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 20 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 6 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 7 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 7**

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 20:

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 6), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 7) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828), parcheggio insistente sul mappale 827 e 829
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 6:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 5) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 7:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



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).
- (riferiti al centro) 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 7**

* 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 7**

* 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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 20 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 7**

* 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 7, 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 20 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 (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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

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 20 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18
costituenti il presente **Lotto 7**

* 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 7, 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 20 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 (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, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 6 e 7 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato

- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 6 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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: € 2.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

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, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione di:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato.
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 6 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.

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 7, 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 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 SOCIETÀ'**

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 7**
- * 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 7**
- * 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 - Rg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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 7**

- * 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)

[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)

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]

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

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 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 7**

* 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 7**

* 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:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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

rilasciata 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 [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. 20)

e n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 6 - 7)

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 1 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, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/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 350 (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 due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, 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 ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

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. 60,85 di cui:

- mq. 51,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,10 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,70 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

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 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, 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;

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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, del 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
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Piano Interrato

Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	51,75	0,60	31,05
Intercedine perimetrale	Sup. reale lorda	9,10	0,15	1,37

Piano Terra

Locali abitativi	Sup. reale lorda	52,55	1,00	52,55
Porticato	Sup. reale lorda	7,15	0,35	2,50

Piano Primo

Locali abitativi	Sup. reale lorda	33,45	1,00	33,45
------------------	------------------	-------	------	-------

Area esterna

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 350)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 325 mq di 350)	Sup. reale lorda	325,00	0,02	6,50

Sup. reale lorda	504,00			129,92
-------------------------	---------------	--	--	---------------

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.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Strutture verticali:

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.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

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.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Solai:

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.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Copertura:

tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a padiglione,

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.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Scale:

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.

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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE*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. 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.

Infissi interni:

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

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Rivestimento:

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

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti,

materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Impianti:**Elettrico:*

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.

Termico:

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,

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

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.

Fognatura:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

tipologia: separata,

rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,

recapito: collettore o rete comunale,

condizioni: ultimato.

Energia solare:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Gas:

tipologia: NON presente.

tipologia: NON presente.

Accessori:

**A.1. Autorimessa:
box auto (sub 6)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 4 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 3,24

- altezza utile: mt 2,80

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- superficie netta: circa mq. 19,40.

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.

Porta interna:

tipologia: anta singola a battente,

materiale: porta metallica tagliafuoco,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.

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.

A.2. Autorimessa: box auto (sub 7)

Posta al piano interrato è identificata al n. 5 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza: circa mt 2,72
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 16,05.

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.

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.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: [REDACTED]
proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 20, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 6, 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 7, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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 particelle:
 - **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 20 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 6 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 7 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 7**

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 20:

- **Piano interrato:** Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 6), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 7) e terrapieno;
- **Piano terra con area di pertinenza:** camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828), parcheggio insistente sul mappale 827 e 829
- **Piano primo:** vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Autorimessa sub 6:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 5) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 7:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (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 amnessa area esterna pertinenziale**
(foglio 42, particella 825, sub. 20)
n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 6 - 7)

**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 e equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Interrato			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	31,05	€ 4.100,00	€ 127.305,01
Intercapedine perimetrale	1,37	€ 4.100,00	€ 5.596,50
Piano Terra			
Locali abitativi	52,55	€ 4.100,00	€ 215.455,00
Porticato	2,50	€ 4.800,00	€ 12.012,00
Piano Primo			

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Locali abitativi	33,45	€ 4.100,00	€ 137.145,00
Area esterna			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 350)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 325 mq di 350)	4,70	€ 4.800,00	€ 31.200,00
	129,92		€ 540.713,50
- Valore corpo:			€ 540.713,50
- Valore accessori:			
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)			€ 38.800,00
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)			€ 28.085,00
- Valore complessivo intero:			€ 607.598,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 607.598,50

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse	154,00 (escluso cortile e autorimesse)	€ 607.598,50	€ 607.598,50
		€ 607.598,50	€ 607.598,50

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 giudiziarie:

- Incremento monetario: Arrotondamento	€ 91.139,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 41,27
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 4.000,00
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 7

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:

€ 516.500,00

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:

€ 511.500,00

Relazione lotto 007 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-007

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 008

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 21
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 10 – 11

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 2 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, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/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 275 (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 due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, 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 ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

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. 154,10

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 61,20 di cui:

- mq. 51,90 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,30 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,45 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

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 Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

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 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, 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')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 10)

Posta al piano interrato è identificata al n. 8 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 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).

A.2. Autorimessa: box auto (sub 11)

Posta al piano interrato è identificata al n. 9 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 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

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).

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **21**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **10**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **11**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

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)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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 21 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
- **foglio 42, particella 825, subalterno 10 - cat. C/6**
- **foglio 42, particella 825, subalterno 11 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 8**

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 21:

- *Piano interrato:* Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 11) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), area di pertinenza della villetta (sub 22) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 828)
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 10:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 11:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



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).
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:
impianti ed attrezzature sciistiche
- Collegamenti pubblici (km): residenziale / turistica-ricettiva
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 8**

* 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 8**

* 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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 21 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 10 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18

- foglio 42, particella 825, subalterno 11 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

costituenti il presente **Lotto 8**

* 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 8, 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 21 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 10 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 11 (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

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

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 21 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani
 - foglio 42, particella 825, subalterno 10 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18
 - foglio 42, particella 825, subalterno 11 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

costituenti il presente **Lotto 8**

- * 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 8, 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 21 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 10 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 11 (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:

- la finestrilla del soggiorno, prevista sul lato Sud/Ovest sui disegni di progetto, è stata realizzata sulla parete opposta (lato Nord/Est).
- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 10 e 11 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 10 e l'intercapedine della villetta.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

*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: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante 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:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato.
- la finestrella del soggiorno, prevista sul lato Sud/Ovest sui disegni di progetto, è stata realizzata sulla parete opposta (lato Nord/Est).
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 10 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.

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 11, 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 Magri
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:

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 8**

* 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 8**

* 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**

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



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 8**

* 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)
- 4) [redacted]
Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)
- 5) [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 1/15 (equivalente a 5/75)
- 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)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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]
[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 8**

* 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 8**

* 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)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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.
- 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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.

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. 21)
e n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 10 - 11)
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 2 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, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/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 275 (esclusa 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 due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

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. 154,10

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 61,20 di cui:

- mq. 51,90 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,30 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,45 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

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 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, 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;

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	51,90	0,60	31,14
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	9,30	0,15	1,40
Piano Terra				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	52,55	1,00	52,55
Porticato	Sup. reale lorda	6,90	0,35	2,41
Piano Primo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	33,45	1,00	33,45
Area esterna				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 275)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 250 mq di 275)	Sup. reale lorda	250,00	0,02	5,00
	Sup. reale lorda	429,10		128,45

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 padiglione,
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: 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] di Cuneo in data 03/12/2013.
Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani 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,

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Pareti esterne:*

condizioni: buone.

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 piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.

Manto di copertura:

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

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.

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:**Elettrico:*

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.

Termico:

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,

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

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:

tipologia: NON presente.

Gas:

tipologia: NON presente.

Accessori:

**A.1. Autorimessa:
box auto (sub 6)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 8 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):

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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.
Porta interna: tipologia: anta singola a battente,
materiale: porta metallica tagliafuoco,
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.
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.

A.2. Autorimessa: box auto (sub 7)

Posta al piano interrato è identificata al n. 9 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.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

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 [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.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: [redacted]
proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 825 subalterno 21, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, -rendita: Euro 877,98.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

188 di 270

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 42 mappale 825 subalterno 10, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

- foglio 42 mappale 825 subalterno 11, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

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 21 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 10 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 11 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 8**

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.

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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze:**Villetta sub 21:**

- *Piano interrato:* Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 11) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), area di pertinenza della villetta (sub 22) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 828)
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 10:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 11:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 12) 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 ammessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 21)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 10 - 11)

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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Piano Interrato

Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	31,14	€ 4.100,00	€ 127.674,01
Intercapedine perimetrale	1,40	€ 4.100,00	€ 5.719,50

Piano Terra

Locali abitativi	52,55	€ 4.100,00	€ 215.455,00
Porticato	2,41	€ 4.800,00	€ 11.592,00

Piano Primo

Locali abitativi	33,45	€ 4.100,00	€ 137.145,00
------------------	-------	------------	--------------

Area esterna

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 275)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 250 mq di 275)	5,00	€ 4.800,00	€ 24.000,00

128,45 **€ 533.585,51**

- Valore corpo:	€ 533.585,51
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)	€ 31.400,00
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)	€ 34.475,00
- Valore complessivo intero:	€ 599.460,51
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 599.460,51

Riepilogo:

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse	154,10 (escluso cortile e autorimesse)	€ 599.460,51	€ 599.460,51
		€ 599.460,51	€ 599.460,51

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 41,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 8

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:

€ 509.500,00

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:

€ 503.500,00

Rebzione lotto 008 creata in data 10/12/2024
Codice documento: E043-24-000090-008

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90
Lotto 009

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
 foglio 42, particella 825, sub. 22
n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 14 – 15

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 8 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, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est e 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 290 (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. 2,15 a mt 2,88

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. 160,10 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 67,00 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 15,40 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 57,80 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,30 di cui:

- mq. 32,30 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 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).

Giudice Dr. Rodolfo Magri
 Perito: Ing. Mauro Abbona

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 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 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')

Accessori:

A.1. Autorimessa: box auto (sub 14)

Posta al piano interrato è identificata al n. 12 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 6,05
- larghezza: circa mt 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

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).

A.2. Autorimessa: box auto (sub 15)

Posta al piano interrato.

E' composta da

contro

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 5,20
- larghezza: circa mt 3,02
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,60.

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).

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **22**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (107 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **14**, 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 **15**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

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. 22 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 14, 15 - 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:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- **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 22 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 14 - cat. C/6**
 - **foglio 42, particella 825, subalterno 15 - cat. C/6**
- Oggetto del presente **Lotto 9**
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 22:**

- *Piano interrato:* Autorimessa di cui al presente Lotto (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 15) e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 832), strada insistente sul mappale 826
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Autorimessa sub 14:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 13), autorimessa di cui al presente lotto (sub 15) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Autorimessa sub 15:

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 16), autorimessa di cui al presente lotto (sub 14) 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: (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 scistiche
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 9**

* 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 9**

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

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

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 22 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani
- foglio 42, particella 825, subalterno 14 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22
- foglio 42, particella 825, subalterno 15 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 9**

* 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 9, 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 22 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 14 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 15 (ex sub 1)

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

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 22 - Categoria A/7 - abitazione in villino
di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 14 - Categoria C/6 - autorimessa di mq.
22

- foglio 42, particella 825, subalterno 15 - Categoria C/6 - autorimessa di mq.
18

costituenti il presente **Lotto 9**

* 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 22 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 14 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 15 (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, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 14 e 15 (tra box e intercapedine)
non risulta essere stato realizzato;

- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 14 e l'intercapedine della
villetta.

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 due 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: € 2.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

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, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione di:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 14 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

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 15, 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:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona

- 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 SOCIETÀ**

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 9**
- * 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 9**
- * 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