

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Platano Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

## INCARICO

All'Udienza del 13/01/2023 , il sottoscritto Geom. Platano Giuliano, [REDACTED]  
[REDACTED] e.mail: geom.platano@tiscali.it, [REDACTED] Tel. 0175  
87505 , Fax 017587505, quale Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e  
prestava giuramento di rito

## PREMESSA

Premesso che per ubicazione/aggregazione e destinazione dei beni oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno suddividerli in **due Lotti** separati (ancorché questi Beni vengano comunque stimati singolarmente, nella eventuale remota possibilità di essere aggiudicati/trasferiti singolarmente), questi sono costituiti dai seguenti immobili così **identificati nel Comune di SANFRONT (CN)**:

### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

### LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A  
(EX 4-6) P.T-1-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

## DESCRIZIONE:

### LOTTO 1

#### IL LOTTO 1 È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina nonché da lavanderia, bagno, corridoio conducente a una camera con bagno e vestibolo comunicanti e ad altra camera con attiguo bagno e locale di sgombero. Il tutto asservito da ampia balconata circostante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite un vano scala interno di proprietà comune (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) sia ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) che ad uso Deposito-Esposizione(vedasi attiguo Bene 1 del Lotto 2) di medesima proprietà. Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima) , l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale

sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

**BENE N° 2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di un'AUTORIMESSA al piano "Seminterrato 1" costituita da un unico vasto locale di forma rettangolare con dimensione maggiore longitudinale, con unico portone sezionale carraio di accesso dall'esterno a cui si accede direttamente dalla corte comune antistante, tramite rampa carrabile inclinata comune di stessa proprietà di collegamento al piano terreno al fabbricato (mediante un latistante percorso pedonale/carraio comune), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) e ad uso Deposito-Esposizione(vedi attiguo Bene 1 del Lotto 2). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri)). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

## LOTTO 2

IL LOTTO 2 È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE  
PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15  
PARTICELLA 683/3)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di un Locale Esposizione al piano terra composto da unico vasto locale (ampiamente vetrinato su tre lati), con vari Locali Accessori all'Esposizione posti al soprastante piano 1° (piano sottotetto) raggiungibile tramite un vano scala interno comune di stessa proprietà e anche di collegamento verticale al Piano "Seminterrato 1" (ove si trovano vari locali depositi perinenti), tutti raggiungibili tramite il medesimo vano scala e/o dalla corte comune. Il tutto asservito da ampio lastricato (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra) corredato di scala esterna di collegamento al p.1°, a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite vano scala interno comune di stessa proprietà. Il tutto fa parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso produttivo e ad uso civile abitazione con pertinenze varie (vedasi attiguo Bene 1-Alloggio e Bene 2-Garage del Lotto 1). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri)). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non

comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567:

#### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni indicate dello Scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni indicate dello Scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

#### LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO  
N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15  
PARTICELLA 683/3)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni indicate dello Scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

### TITOLARITÀ:

#### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

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

- per la quota di  $\frac{1}{2}$  al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e per  
la restante quota di  $\frac{1}{2}$  alla [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- per la quota di [REDACTED]  
[REDACTED]

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

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

- per la quota di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- per la quota di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] ni

LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)

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

- per la quota [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- per la quota di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

CONFINI:

LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

tre le coerenze: a Nord CORTE SUB. 1 (COMUNE a tutti i sub. del mappale 683) e oltre il mappale 216, a Est CORTE comune SUB. 1 e oltre il mappale 216, a Sud il SUB.3 e oltre la CORTE comune SUB. 1 e oltre la strad Prov.le Via Valle Po , a Ovest CORTE comune SUB. 1 e oltre il mappale 214 , salvo altri;

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

tre le coerenze: a Nord CORTE SUB. 1 (COMUNE a tutti i sub. del mappale 683) e oltre il mappale 216, a Est il SUB. 3 e oltre il CORTILE comune SUB.1 , a Sud il vano scala comune BENE NON CENSIBILE SUB.1 e oltre il SUB. 3, a Ovest la ex CT comune SUB. 1 e oltre il mappale 214 , salvo altri;

LOTTO 2

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

tre le coerenze: a Nord il Sub.2 e oltre la CORTE SUB. 1 (COMUNE a tutti i sub. del mappale 683), a Est CORTE comune SUB. 1 e oltre il mappale 216, a Sud il CORTILE BENE NON CENSIBILE SUB.1 e oltre la strad Prov.le Via Valle Po, a Ovest CORTE comune SUB. 1 e oltre il mappale 214, salvo altri;

### CONSISTENZA:

#### LOTTO 1

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,00 m	T-S1
Balcone-partico-terrazzo	100,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				20,00 mq	=10% ca.	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,80 mt	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				3,00 mq	=10% ca.	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### LOTTO 2

**LOTTO 2 BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Esposizione	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,00 m	T
Partic. Terrazzi-balconi	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	T-1°
Locale Accessorio all'Esposizione al Piano sottotetto(mansardato)	125,00 mq	140,00 mq	0,60	84,00 mq	varie m	1°
Depositi-Cantina-Sgarob.	110,00 mq	125,00 mq	0,35	37,50 mq	3,00 m	seminterrato1
Tavernetta ex Depos.	105,00 mq	120,00 mq	0,45	54,00 mq	3,00 m	seminterrato1
Totale superficie convenzionale:				260,50 mq		
Incidenza condominiale:				25,50 mq	= 10% ca.	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI:

Premesso che occorre far riferimento alla Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari, con la seguente cronistoria che si riporta succintamente:

#### LOTTO 1

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
AL P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da TIPO MAPPALE al Catasto Terreni del 29/12/1999 Pratica n. CN0242880 in atti dal 30/08/2004 (n. 7813.1/1999) nuova costituzione al Catasto Fabbricati del 19/9/2005 pratica CN0262387 in atti dal 19/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4694.1/2005); Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2006 . Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/09/2005, prot. n. CN0262387

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da TIPO MAPPALE al Catasto Terreni del 29/12/1999 Pratica n. CN0242880 in atti dal 30/08/2004 (n. 7813.1/1999) nuova costituzione al Catasto Fabbricati del 19/9/2005 pratica CN0262387 in atti dal 19/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4694.1/2005); Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2006. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/09/2005, prot. n. CN0262387

## LOTTO 2

**LOTTO 2 BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da TIPO MAPPALE al Catasto Terreni del 29/12/1999 Pratica n. CN0242880 in atti dal 30/08/2004 (n. 7813.1/1999) nuova costituzione al Catasto Fabbricati del 19/9/2005 pratica CN0262387 in atti dal 19/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4694.1/2005); Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2006 . Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/09/2005, prot. n. CN0262387

## DATI CATASTALI ATTUALI:

### LOTTO 1

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P.T. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								Grattato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano		
	15	683	2		A/7	2	7,00	180	524,20	T-S1		

#### *Corrispondenza catastale*

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto risulterebbero presenti alcune lievi difformità



planimetriche e di raffigurazione di alcune aperture interne/esterne, salvo quanto già indicato in precedenza nell'apposito capitolo. Nello specifico parrebbe occorrere (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesta eventuale pratica DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.600,00, che potrebbe ritenersi ricomprensibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate (vedasi apposito capitolo)

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) AL P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	683	4		C/6	2	27,00	180	44,62	SI		

**Corrispondenza catastale:**

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe sussistere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**LOTTO 2**

**LOTTO 2 BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	683	3		C/2	3	27,00	438	678,62	SI-T-1		

**Corrispondenza catastale:**

Si dà atto che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le difformità riscontrate sono a livello di Destinazione d'uso di una parte dei Locali del piano S1 avendoli trasformati (non assentitamente) da "Locali Depositi" (licenziati come "accessori al locale esposizione") in "Tavernetta"(ad Uso Accessorio Abitativo), nonché di una parte dei Locali del piano 1° trasformandoli (non assentitamente) da Locali licenziati come "Locali Accessibili" (non abitabili) per una parte in una "mansarda" (ricavando due camere ed un Bagno ad Uso Accessorio Abitativo), e per la restante parte in Locali "accessori al locale esposizione". Nello specifico parrebbe occorrerebbe (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati necessaria e per eventualmente aggiornarne la consistenza e la Rendita catastali censite agli atti, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.800,00 , che potrebbe comunque ritenersi ricomprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate(vedasi apposito capitolo)

## STATO CONSERVATIVO:

### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.T. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

Essendo di recente costruzione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne dei balconi. Si segnalano alcune tracce di umidità diffuse alle murature perimetrali esterne/travi di bordo, presumibilmente a causa di formazioni di condensa(si suppone dovute a "ponti termici")/infiltrazioni, che ne presuppone la necessità di un intervento manutentivo (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

Essendo di recente costruzione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne. Si segnalano alcune tracce di umidità diffuse alle murature perimetrali esterne/travi di bordo, presumibilmente a causa di formazioni di condensa(si suppone dovute a "ponti termici")/infiltrazioni, che ne presuppone la necessità di un intervento manutentivo (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

## LOTTO 2

LOTTO 2 BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)

Essendo di recente costruzione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne dei balconi. Si segnalano alcune tracce di umidità diffuse alle pareti perimetrali presumibilmente dovute a formazioni di condensa (si suppone dovute a "ponti termici") e/o da infiltrazioni, che ne presuppone la necessità di un intervento di ripristino risolutivo. Si segnalano alcune tracce di umidità/infiltrazioni provenienti dai "velux" a soffitto ammalorati (che hanno causato un lieve danneggiamento alla pavimentazione del locale) e/o dal tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

## LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

Il fabbricato, di recente costruzione, ha una struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in mattoni di laterizio a cassa vuota con frapposto modesto strato coibentante. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole laterizio, su struttura portante in latero-cemento armato, con frapposto modesto strato coibentante. La pavimentazione delle camere dell'U.I. in oggetto è in legno di buona qualità, mentre la cucine e i Bagni sono piastrellati in ceramica con rivestimenti in grès porcellanato di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (con avvolgibili in alluminio coibentato tipo "sanwich") in mediocre stato di conservazione ancorchè di discreta qualità. Le porte interne sono in legno lastronato di colore "tinta Noce" in buono stato di conservazione. I Locali sono molto vasti e sono dotati di serramenti di ampie dimensioni e presentano pareti intonacate a calce, risultano dotati di impianto elettrico dichiarato rispondente alla normativa vigente alla data di realizzazione (ancorchè l'impianto venga dichiarato nell'allegata dichiarazione dell'occupante, non allacciato alla rete ed è temporaneamente alimentato con allaccio posticcio collegato ad un fabbricato limitrofo, non essendo allacciato ad alcuna propria fornitura elettrica). L'impianto termico-sanitario (che è del tipo centralizzato con terminali a elementi radianti-termosifoni in ghisa), viene dichiarato rispondente alla normativa vigente alla loro data di realizzazione e potenzialmente fungenti (ancorchè l'impianto termico fosse spento al momento del sopralluogo e non mantenuto, "in disuso", non essendo allacciato ad alcuna propria fornitura gas/elettrica), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante. L'impianto idrico dichiarato fungente e completo di tutti gli apparecchi sanitari/rubinerie, viene dichiarato non allacciato all'acquedotto comunale ed è temporaneamente alimentato con condotte posticce collegate ad un fabbricato limitrofo. Gli scarichi, non risultando allacciati alla fognatura comunale, confluiscono in una Fossa Biologica tipo imhoff e poi in un Pozzo nero (definiti nelle modalità di scarico contestualmente

*all'ottenimento della C.E. originaria, con relativa documentazione tecnica a firma del Tecnico progettista). Lo stabile è dotato di cortile pertinenziale pavimentato in cubetti autobloccanti in pietra ed in parte piantumato a giardino. (vedi Verbale sopralluogo allegato)*

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

Il fabbricato, di recente costruzione, ha una struttura portante in cemento armato con muri perimetrali dell'interrato in c.a. . Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dell'autorimessa è in ceramica su battuto di cls. Gli infissi esterni sono in legno in mediocre stato di conservazione ancorchè di discreta qualità. Le porte interne sono in legno. I Locali risultano dotati di impianto elettrico dichiarato rispondente alla normativa vigente alla data di realizzazione (ancorchè l'impianto venga dichiarato nell'allegata dichiarazione dell'occupante non allacciato alla rete ed è temporaneamente alimentato con allaccio posticcio collegato ad un fabbricato limitrofo, non essendo allacciato ad alcuna propria fornitura elettrica). Lo stabile è dotato di cortile pertinenziale pavimentato in cubetti autobloccanti in pietra. (vedi Verbale sopralluogo allegato)

## LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)

Il fabbricato, di recente costruzione, ha una struttura portante in cemento armato con muri perimetrali in mattoni di laterizio a cassa vuota con frapposto modesto strato coibentante. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a due falde con manto di copertura in tegole laterizio, su struttura portante in latero-cemento armato, con frapposto modesto strato coibentante. La pavimentazione delle camere dell'U.I. in oggetto è in legno di buona qualità, mentre la cucine e i Bagni sono piastrellati in ceramica con rivestimenti in grès porcellanato di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (ed avvolgibili in alluminio coibentato tipo "sanwich") in mediocre stato di conservazione ancorchè di discreta qualità. Le porte interne sono in legno lastronato di colore "tinta Noce" in buono stato di conservazione. I Locali sono molto ampi e sono dotati di serramenti di ampie dimensioni e presentano pareti intonacate a calce, risultano dotati di impianto elettrico dichiarato rispondente alla normativa vigente alla data di realizzazione (ancorchè l'impianto venga dichiarato nell'allegata dichiarazione dell'occupante non allacciato alla rete ed è temporaneamente alimentato con allaccio posticcio collegato ad un fabbricato limitrofo, non essendo allacciato ad alcuna propria fornitura elettrica). L'impianto termico-sanitario (che è del tipo centralizzato con terminali a elementi radianti-termosifoni in ghisa), viene dichiarato rispondente alla normativa vigente alla sua data di realizzazione e potenzialmente fungente (ancorchè l'impianto termico fosse spento al momento del sopralluogo e non mantenuto, "in disuso", non essendo allacciato ad alcuna propria fornitura gas/elettrica), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante. L'impianto idrico dichiarato fungente e completo di tutti gli apparecchi sanitari/rubinerie, viene dichiarato non allacciato all'acquedotto comunale ed è temporaneamente alimentato con condotte posticce collegate ad un fabbricato limitrofo. Gli scarichi, non risultando allacciati alla fognatura comunale, confluiscono in una Fossa Biologica tipo imhoff e poi in un Pozzo nero (definiti nelle modalità di scarico contestualmente all'ottenimento della C.E. originaria, con relativa documentazione tecnica a firma del

*Tecnico progettista*). Lo stabile è dotato di cortile pertinenziale pavimentato in cubetti autobloccanti in pietra. (vedi Verbale sopralluogo allegato)

## STATO DI OCCUPAZIONE:

### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

l'immobile è attualmente condotto dagli Esecutati ad esclusione del Bagno catastalmente pertinenze al ubicato piano "Seminterrato 1" locato a terzi in forza di relativo contratto di affitto allegato agli atti (come riportato nell'allegato Verbale di sopralluogo-vedasi *dichiarazione dell' occupante/detentore*) come graficamente raffigurato nella planimetrie allegate al Contratto di Locazione avente decorrenza 01/04/2021 e durata di 6 anni con rinnovo automatico in mancanza di disdetta entro 12 mesi prima della [REDACTED] in relazione alla quale data si presume la sua "opponibilità a terzi" essendo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento).

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.  
S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

l'immobile è attualmente condotto dagli Esecutati (come riportato nell'allegato Verbale sopralluogo -vedasi *dichiarazione dell' occupante/detentore*)

### LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO  
N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T.1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15  
PARTICELLA 683/3)

l'immobile è attualmente condotto in parte dagli Esecutati ed in parte locato a terzi (come riportato nell'allegato Verbale sopralluogo-vedasi *dichiarazione dell' occupante/detentore*) . La parte affittata si estende totalmente nella porzione di codesta U.I. ubicata al piano terra ed in parte ad una porzione al piano Seminterrato S.1 e a una parte del piano 1°(sottotetto) , come graficamente raffigurato nella planimetrie allegate al contratto di Locazione Commerciale allegato agli atti, avente decorrenza 01/04/2021 e durata di 6 anni, con rinnovo automatico in mancanza di disdetta entro 12 mesi prima della scadenza [REDACTED] relazione alla quale data si presume la sua "opponibilità a terzi" essendo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento).

## PROVENIENZE VENTENNALI:

Dalla Certificazione Notarile presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i seguenti Beni di ogni Lotto:

### LOTTO 1

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) F.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

PROVENIENZA nel ventennio dalla data del Pignoramento:

A tutto il giorno 07/12/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 31/12/1996 ricevuto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] COMPRAVENDITA [REDACTED]

**CLAUSOLE E CONDIZIONI, VINCOLI O PESI, PRIVILEGI, etc:**

- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai Sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939, integrata dalla legge n.431/1985 e soggetti alla relativa procedura autorizzativa.*
- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..
- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara quanto segue: "Sul mappale (ex)211 (ora nn°216/parte e 683/parte) di tale area, insite un elettrodotto ENEL - linea 640 - (132KV), cavi tra i pali N.2 e N.3.- Dagli elaborati progettuali redatti previo rilievo topografico effettuato il giorno 29.01.1994 con temperatura esterna pari a +10°C, risulta come sul fronte NORD-EST del fabbricato (fronte più prossimo all'elettrodotto) siano rispettate le distanze di mt. 10 dal conduttore più prossimo come specificato dall'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992. Più precisamente sull'estradosso della copertura al punto di gronda, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 13,24 (sezione A-A) e sull'estradosso della copertura alla linea di colmo, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 11,70 (sezione B-B) mentre dal terzo punto delimitante il fronte Nord- Est, la distanza in orizzontale alla proiezione del conduttore a terra e di circa mt. 15,00.- Le quote altimetriche sono state battute con tacheometro Topcon tps 3g."

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) F. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

A tutto il giorno 07/12/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] COMPRAVENDITA [REDACTED]

**CLAUSOLE E CONDIZIONI, VINCOLI O PESI, PRIVILEGI, etc:**

- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939, integrata dalla legge n.431/1985* e soggetti alla relativa procedura autorizzativa .
- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..
- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara quanto segue: "Sul mappale (ex)211 (ora nn°216/parte e 683/parte) di tale area, insite un elettrodotto ENEL - linea 640 - (132KV), cavi tra i pali N.2 e N.3.- Dagli elaborati progettuali redatti previo rilievo topografico effettuato il giorno 29.01.1994 con temperatura esterna pari a +10°C, risulta come sul fronte NORD-EST del fabbricato (fronte più prossimo all'elettrodotto) siano rispettate le distanze di mt. 10 dal conduttore più prossimo come specificato dall'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992. Più precisamente sull'estradosso della copertura al punto di gronda, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 13,24 (sezione A-A) e sull'estradosso della copertura alla linea di colmo, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 11,70 (sezione B-B) mentre dal terzo punto delimitante il fronte Nord- Est, la distanza in orizzontale alla proiezione del conduttore a terra è di circa mt. 15,00.- Le quote altimetriche sono state battute con tacheometro Topcon tps 3g."

**LOTTO 2**

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

A tutto il giorno 07/12/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] COMPRAVENDITA [REDACTED]

**CLAUSOLE E CONDIZIONI, VINCOLI O PESI, PRIVILEGI, etc:**

- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939, integrata dalla legge n.431/1985* e soggetti alla relativa procedura autorizzativa .
- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.): L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..

- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara quanto segue: "Sul mappale (ex)211 (ora nn°216/parte e 683/parte) di tale area, insite un elettrodotto ENEL - linea 640 - (132KV), cavi tra i pali N.2 e N.3.- Dagli elaborati progettuali redatti previo rilievo topografico effettuato il giorno 29.01.1994 con temperatura esterna pari a +10°C, risulta come sul fronte NORD-EST del fabbricato (fronte più prossimo all'elettrodotto) siano rispettate le distanze di mt. 10 dal conduttore più prossimo come specificato dall'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.1992. Più precisamente sull'estradosso della copertura al punto di gronda, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 13,24 (sezione A-A) e sull'estradosso della copertura alla linea di colmo, la distanza dal conduttore risulta essere di mt. 11,70 (sezione B-B) mentre dal terzo punto delimitante il fronte Nord- Est, la distanza in orizzontale alla proiezione del conduttore a terra è di circa mt. 15,00.- Le quote altimetriche sono state battute con tacheometro Topcon tps 3g."

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalla Certificazione Notarile presente agli atti (alla quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere le seguenti Formalità pregiudizievoli avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i seguenti Beni di ogni Lotto:

#### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

*iscrizioni:*

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)
- b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 683 Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO(CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2. Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti,



oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrenze. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erett e od erigibili.

*Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1. (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

*iscrizioni:*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)

b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 683 Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO (CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2. Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrenze. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erett e od erigibili.

*Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

## LOTTO 2

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)

### *Iscrizioni:*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)

b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 683-Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO(CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2. Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrenze. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erette od erigibili.

### *Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

### *Oneri di cancellazione*

da definire in sede di cancellazione in base alle tariffe che vigeranno al momento

## NORMATIVA URBANISTICA:

### LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P.T-S.1. (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

- Gli immobili Ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.):

Si rimanda agli li allegati estratti/norme del PRGC che sono comunque da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione.

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

- Gli immobili Ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.):

Si rimanda agli li allegati estratti/norme del PRGC che sono comunque da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione.

### LOTTO 2

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

- Gli immobili Ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.):

Si rimanda agli li allegati estratti/norme del PRGC che sono comunque da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICAZIONI ENERGETICHE :

#### LOTTO 1

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

**SITUAZIONE AUTORIZZATIVA:**

per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, in seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

1) -Concessione Edilizia n.°125/94 del 21/09/1994 per la "COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE" e correlata Autorizzazione Regionale Paesaggistica N.°66/35010 DEL 23/05/1994 E SEGUENTE Variante N.°377- 41246 del 30/11/1994 (ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti della legge 1497 del 29/06/1939 integrata dalla legge n.431/1985). n.b.: Dich. di Inizio Lavori in data.06/02/1996;

2) -Concessione Edilizia n.°43/97 del 15/07/1997 per la Variante alla Concessione Edilizia n.°125/94 relativa alla "COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE"

3) - Permesso di Costruire n. 04/99 del 29/01/1999 per la “ Variante e proroga dei termini per l’ultimazione delle opere di cui alla Concessione Edilizia n.°125/94 e alla Concessione Edilizia n.°43/97 per la “COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE”

4) - Permesso di Costruire n.86/99 del 23/11/1999 per opere di “ Variante al progetto allegato alle Concessioni Edilizie n.°125/94 e n.°43/97 e n.°04/99 per la “COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE”

5) - Permesso di Costruire n. 109/00 del 22/12/2000 per la “ ultimazione delle opere di cui alle Concessioni Edilizie n.°125/94 e n.°43/97 e n.°04/99 e n.86/99 per la “COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE”, con *Dich. di Inizio Lavori in data 24/04/2002*

6) - Permesso di Costruire n. 20/03 del 31/03/2003 per la proroga dei termini di cui al P.di C. n. 109/00 “ per l’ultimazione delle opere di cui alle Concessioni Edilizie n.°125/94 e n.°43/97 e n.°04/99 e n.86/99 per la “COSTRUZIONE DI UNA VILLA UNIFAMILIARE CON ANNESSA ESPOSIZIONE”(con prescrizioni che I lavori dovranno essere ultimati entro il 22/04/2005) n.b.: *Dich. fine Lavori avvenuta in data 21/04/2005 (dichiarata in data 26/09/2005 prot.4252/05). Agibilità NON Reperita. In relazione a quanto segnalato relativamente alla mancata presenza di alcune Dich. D'Inizio Lavori e/o Dich. Di Fine Lavori (eventualmente dichiarate in ritardato) e/o Dich. Di Agibilità/ Abitabilità, in relazione ai quali gli aventi diritto dovranno verificarne, presso le opportune sedi competenti, la correttezza della procedura svolta e, se del caso, sostenere il pagamento di eventuali sanzioni (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle dichiarazioni da regolarizzare). Il presunto massimo costo dell'eventuale procedura regolarizzativa (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) nel caso conseguibile , dovrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato per il Lotto 1 e/o già conteggiati nella sua valutazione all'uopo decurtata.*

7) - Permesso di Costruire n. 63/04 del 26/11/2004 per “RECUPERO AI FINI NON ABITATIVI DI SOTTOTETTO E RALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA. ....” (con prescrizioni che I lavori dovranno essere ultimati entro il 22/04/2005) n.b.: *Dich. fine Lavori avvenuta in data 21/04/2005 (dichiarata in data 26/09/2005 prot.4252/05). Agibilità NON Reperita. In relazione a quanto segnalato relativamente alla mancata presenza di alcune Dich. D'Inizio Lavori e/o Dich. Di Fine Lavori (eventualmente dichiarate in ritardato) e/o Dich. Di Agibilità/ Abitabilità, in relazione ai quali gli aventi diritto dovranno verificarne, presso le opportune sedi competenti, la correttezza della procedura svolta e, se del caso, sostenere il pagamento di eventuali sanzioni (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle dichiarazioni da regolarizzare). Il presunto massimo costo dell'eventuale procedura regolarizzativa (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) nel caso conseguibile , dovrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato per il Lotto 1 e/o già conteggiati nella sua valutazione all'uopo decurtata.*

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ:

Per quanto è stato possibile accertare , al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta “conformità Edilizio-Urbanistica” di codesta pratica edilizia, in quanto risulterebbero presenti alcune lievi difformità planimetriche e di raffigurazione di alcune aperture interne/esterne e in dipendenza di quanto sopra descritto . Pertanto per la regolarizzazione di codeste dichiarate difformità parrebbe occorrere una eventuale Sanatoria con preliminare “Accertamento di Conformità” da richiedere ed ottenere , ove possibile, dagli aventi diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale oblazione e oneri concessori (da definire con l'U.T.C. nella

misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle opere in sanatoria). Il presunto massimo costo dell'eventuale sanatoria (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) nel caso conseguibile, dovrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato per il Lotto 1 e/o già conteggiati nella sua valutazione all'uopo decurtata.

#### *Certificazione energetica*

(\*) il certificato energetico (APE) dell'unità immobiliare in oggetto, risultando mancante, è stata cura del CTU redigerlo e viene prodotto in allegato. Avendo espletato tale incarico segue il suo immediato deposito telematico e consegna cartacea in Tribunale, con conseguente relativa richiesta di liquidazione al G.E. del relativo Onorario professionale del C.T.U. .

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

#### **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA:**

per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame come già descritti nell'apposito capitolo che tratta della medesima argomentazione ai punti 1),2),3),4),5), 6) , 7) del BENE 1 DEL LOTTO 1 *a cui si rimanda e a cui occorre far riferimento.*

#### *Certificazione energetica*

L>IMMOBILE NON NECESSITA DI APE

### LOTTO 2

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

#### **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA:**

per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame come già descritti nell'apposito capitolo che tratta della medesima argomentazione ai punti 1),2),3),4),5), 6) , 7) del BENE 1 DEL LOTTO 1 *a cui si rimanda e a cui occorre far riferimento.*

#### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ:**

Le difformità riscontrate sono a livello di mutazione Destinazione d'uso di una parte dei Locali del piano S1, avendoli non assentitamente trasformati (*Vista anche la presenza in loco di tutte le finiture e piastrellature interne nonché degli impianti elettrico e termico*) da "Locali Depositi" (*licenziati come "accessori al locale esposizione"*) in "Tavernetta"(*ad Uso Accessorio Abitativo*), nonché di una parte dei Locali del piano 1° avendoli non assentitamente trasformati (*Vista anche la presenza in loco di*

tutte le finiture e piastrellature interne nonché degli impianti elettrico e termico) da Locali licenziati come "Locali Accessibili"(non abitabili), per una parte in una "Mansarda" ad Uso Accessorio Abitativo(ricavando due camere ed un Bagno), e per la restante parte in Locali "Accessori al locale Esposizione".

Pertanto, nella eventualità, si potrà verificare la loro futura sanabilità con un'apposita Istanza di "Accertamento di Conformità" da parte degli aventi titolo, con pagamento eventuale oblazione e oneri concessori (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle opere in sanatoria). In caso di inapplicabilità sarà da verificare per le Parti la fattibilità/convenienza di avvalersi di quanto previsto dall'art.33/art.34 del D.P.R. 380/01, in funzione dei relativi costi (tutti da determinarsi a carico dell'U.T.C.) , previo eventuale inoltro di relativa istanza da parte degli aventi titolo. Il presunto massimo costo dell'eventuale sanatoria (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) nel caso perseguibile, dovrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore di stima determinato e/o già conteggiati nella sua valutazione all'uopo decurtata.

#### *Certificazione energetica*

(\*) il certificato energetico (APE) dell'unità immobiliare in oggetto, risultando mancante, è stata cura del CTU redigerlo e viene prodotto in allegato. Avendo esperito tale incarico segue il suo immediato deposito telematico e consegna cartacea in Tribunale, con conseguente relativa richiesta di liquidazione al G.E. del relativo Onorario professionale del C.T.U.

### FORMAZIONE LOTTI

Per ubicazione, aggregazione/correlazione e destinazione dei beni oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno suddividerli in **due Lotti** separati (ancorchè questi vengano comunque stimati singolarmente, nella eventuale remota possibilità di essere aggiudicat/trasferiti singolarmente).

#### LOTTO 1

BENE 1 = al Catasto dei Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**:Foglio 15-**Particella 683 sub.2**, Via Valle Po, piano S1-T, categoriaA/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 180 mq, totale escluse aree scoperte 180 mq, rendita€ 524,20;

BENE 2 = al Catasto Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**:Foglio 15-**Particella 683 sub.4**, Via Valle Po, piano S1, categ. C/6,cl.2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 32mq, rendita € 44,62.

#### LOTTO 2

BENE 1 = al Catasto Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**:Foglio 15-**Particella 683 sub.3**, Via Valle Po, piano S1-T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 438 mq, superficie catastale totale 483 mq, rendita € 678,62;

### STIMA DEI LOTTI

Tutti i beni oggetto di stima essendo usufruibili e stimabili a se stanti , sono stati stimati separatamente per consentire l'eventualità di procedere nella loro vendita anche singolarmente.

Al momento non pare necessario eseguire alcun frazionamento di beni.

Lo scrivente ha ritenuto stimare come segue i Beni costituenti i seguenti lotti:

## LOTTO 1

*Valore di stima Totale LOTTO 1 : € 166.259,00 - Deprezzamento del 15,00 % = Valore finale di stima: € 141.312,00  
ottenuto sommando i valori dei seguenti beni che lo compongono:*

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6)  
P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/Z)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina nonché da lavanderia, bagno, corridoio conducente a una camera con bagno e vestibolo comunicanti e ad altra camera con attiguo bagno e locale di sgombero. Il tutto asservito da ampia balconata circostante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite un vano scala interno comune di proprietà comune (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) sia ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) che ad uso Deposito-Esposizione (vedasi attiguo Bene 1 del Lotto 2) di medesima proprietà. Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po (tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale (coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**: Foglio 15-Particella **683 sub.2**, Via Valle Po, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 524,20;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

*Valore di stima Bene 1 = € 154.000,00 - Deprezzamento del 15,00 % = Valore finale di stima: € 130.900,00*

### NOTE ALLA VALUTAZIONE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima (tra cui i gravami/criticità precedentemente descritti, il cui peso decurtativo dovrebbe essere ricompreso nella detrazione del 15% del valore del Lotto e/o nel valore di stima del bene stesso all'uopo decurtato), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

**BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P.  
S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di AUTORIMESSA al piano "Seminterrato 1" costituita da un unico vasto locale di forma rettangolare con dimensione maggiore longitudinale, con unico portone sezionale carraio di accesso dall'esterno a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante tramite rampa carrabile inclinata comune di stessa proprietà (di collegamento percorso pedonale/carraio

comune al piano terreno latistante al fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) e ad uso Deposito-Esposizione(vedi attiguo Bene 1 del Lotto 2). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**: Foglio 15-Particella **683 sub.4**, Via Valle Po, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 44,62.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima Bene 2= € 12.250,00 - Deprezzamento del 15,00 % = *Valore finale di stima: € 10.412,00*

#### NOTE ALLA VALUTAZIONE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima(trà cui i gravami/criticità precedentemente descritti, il cui peso decurtativo dovrebbe essere ricompreso nella detrazione del 15% del valore del Lotto e/o nel valore di stima del bene stesso all'uopo decurtato), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### LOTTO 2

*Valore di stima Totale LOTTO 2: € 172.575,00 - Deprezzamento del 15,00 % = Tot. Valore finale di stima: € 146.688,00  
ottenuto sommando i valori dei seguenti beni che lo compongono:*

BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO  
N° 2/A (EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15  
PARTICELLA 683/3)

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di un Locale Esposizione al piano terra composto da unico vasto locale (ampiamente vetrinato su tre lati), con vano scala interno comune di stessa proprietà di collegamento verticale al soprastante piano 1°(piano sottotetto, ove sorgono vari locali accessori all'esposizione) e di collegamento al Piano "Seminterrato 1" (ove si trovano Vari locali depositi), tutti raggiungibili tramite il medesimo vano scala. Il tutto asservito da ampio lastrico antistante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite vano scala interno comune di stessa proprietà (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso produttivo e ad uso civile abitazione con pertinenze varie(vedasi attiguo Bene 1-Alloggio e Bene 2-Garage del Lotto 1). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso/Corte Comune a tutto il fabbricato e dotato di adiacente corte pertinenziale, comune tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Essendo di recente edificazione(seppur non recentissima), l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale



sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di **SANFRONT (CN)**: Foglio 15-**Particella 683 sub.3**, Via Valle Po, piano S1-T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 438 mq, rendita € 678,62; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima Bene1 Lotto 2=€ 172.575,00 - Deprezzamento del 15,00 % = Valore finale di stima: € 146.688,00,00**

#### NOTE ALLA VALUTAZIONE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima (tra cui i gravami/criticità precedentemente descritti, il cui peso decurtativo dovrebbe essere ricompreso nella detrazione del 15% del valore del Lotto e/o nel valore di stima del bene stesso all'uso decurtato), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### RICAPITOLO VALUTAZIONI:

#### LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota di propr. Esec. in vendita	Valore al 100%	Valore finale Deprezzato del 15,00 %
Bene N° 1 - appartamento in Via Valle Po n.°2/a p.3-S1 (SANFRONT Foglio 15 particel. 683/2)	220,00 mq	700,00 €/mq	100%	€ 154.000,00	€ 130.900,00
Bene N° 2 - autorimessa Via Valle Po n.°2/a p.3-S1 (SANFRONT Foglio 15 particel. 683/4)	35,00 mq	350,00 €/mq	100%	€ 12.250,00	€ 10.412,00
<b>Valore finale di stima Totale LOTTO 1 (deprezzato del 15%) =</b>					<b>€ 141.312,00</b>

**Valore di stima Totale LOTTO 1 : € 166.250,00 - Deprezzamento del 15,00 % = Valore finale di stima: € 141.312,00**

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, di tutte le eventuali Spese condominiali scadute e presumibilmente delle eventuali Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie/oneri concessori, salvo loro effettiva insindacabile determinazione da parte degli enti preposti quantificabili con precisione solo al momento del loro rilascio.

## LOTTO 2

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota di propr. Esec. in vendita	Valore al 100%	Valore finale Deprezzato del 15,00 %
Bene N°1 - Deposito/esposizi one - In Via Valle Po n.°2/a p.°3-31 (SANFRONT Foglio 15 particel.683/3)	295,00 mq	585 €/mq	100%	€ 172.575,00	€ 146.688,00
Valore finale di stima Totale LOTTO 2 (deprezzato del 15%) =					€ 146.688,00

Valore di stima **Totale LOTTO 2:** € 172.575,00 - Deprezzamento del 15,00 % = **Valore finale di stima: € 146.688,00,00**

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, di tutte le eventuali Spese condominiali scadute e presumibilmente delle eventuali Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie/oneri concessori salvo loro effettiva insindacabile determinazione da parte degli enti preposti quantificabili con precisione solo al momento del loro rilascio.

%%%%%%%%%

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

Cuneo, li 10/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Platano Giuliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1- VISURA CATASTALE+Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 -Contratto di Locazione Commerciale
- ✓ N° 3 -Foto
- ✓ N° 4- Permessi edilizi
- ✓ N° 5 - N.T.A. ed ESTRATTI DEL PRGC
- ✓ N° 6 -Atti di provenienza
- ✓ N° 7 -VERBALE DI SOPRALLUOGO / DICHIARAZIONE OCCUPANTE
- ✓ N° 8 -Attestato di Prestazione Energetica(\*)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P.T-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina nonché da lavanderia, bagno, corridoio conducente a una camera con bagno e vestibolo comunicanti e ad altra camera con attiguo bagno e locale di sgombero. Il tutto asservito da ampia balconata circostante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite un vano scala interno comune di proprietà comune (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) sia ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) che ad uso Deposito-Esposizione(vedasi attiguo Bene 1 del Lotto 2) di medesima proprietà. Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima) , l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 15 Mappali:683/2 via Valle Po n°2/a(ex 4-6) p.T—s1 cat.A/7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile in oggetto ricade in una zona del PRGC definita come segue:

- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.):L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..
- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939 ,integrata dalla legge n.431/1985 e soggetti alla relativa procedura autorizzativa .*
- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara che:"Su parte dell' area del mappale (ex)211(ora nn°216/parte e 683/parte) insiste un elettrodotto ENEL..."(vedi perizia CTU).

**BENE N° 2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di AUTORIMESSA al piano "Seminterrato 1" costituita da un unico vasto locale di forma rettangolare con dimensione maggiore longitudinale, con unico portone sezionale carraio di accesso dall'esterno a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante tramite rampa carrabile inclinata comune di stessa proprietà (di collegamento percorso pedonale/carraio comune al piano terreno latistante al fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso civile abitazione (con pertinenze varie) e ad uso Deposito-Esposizione(vedi attiguo Bene 1 del Lotto 2). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima) , l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma

scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 15 Mappali:683/4 via Valle Po n°2/a(ex 4-6) p.s1 cat.C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile in oggetto ricade in una zona del PRGC definita come segue:

- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.);L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..
- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai Sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939 ,integrata dalla legge n.431/1985 e soggetti alla relativa procedura autorizzativa .*
- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara che:"Su parte dell' area del mappale (ex)211(ora nn°216/parte e 683/parte) insiste un elettrodotto ENEL...."(vedi perizia CTU).

## LOTTO 2

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6) AL P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/3)**

Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di un Locale Esposizione al piano terra composto da unico vasto locale (ampiamente vetrinato su tre lati), con vano scala interno comune di stessa proprietà di collegamento verticale al soprastante piano 1°(piano sottotetto ove sorgono vari locali accessori all'esposizione) e di collegamento al Piano "Seminterrato 1" (ove si trovano Vari locali depositi) , tutti raggiungibili tramite il medesimo vano scala. Il tutto asservito da ampia balconata circostante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite vano scala interno comune di stessa proprietà (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo (elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato) ad uso produttivo e ad uso civile abitazione con pertinenze varie(vedasi attiguo Bene 1-Alloggio e Bene 2-Garage del Lotto 1). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po'(tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale(coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima) , l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo). Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati al Foglio 15 Mappali:683/3 via Valle Po n°2/a(ex 4-6) p.s1-T-1 cat.C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- L'immobile in oggetto ricade in una zona del PRGC definita come segue:
- Gli immobili ricadono nelle AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.12) del P.R.G.C. (di cui all'Art. 25 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C.);L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle Norme del vigente P.R.G.C..
- I mappali ricadono in area di vincolo *ai sensi art. 82 del DPR 616/77 per interventi in zone soggette ai disposti ai Sensi dell'art.7 della Legge N. 1497 del 29/06/1939 ,integrata dalla legge n.431/1985 e soggetti alla relativa procedura autorizzativa .*
- Nella relazione tecnica allegata alla C.E. 125/1994 il Progettista dichiara che:"Su parte dell' area del mappale (ex)211(ora nn°216/parte e 683/parte)insiste un elettrodotto ENEL....."(vedi perizia CTU).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZ. IMMOBILIARE 124/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - TOTALE PREZZO BASE D'ASTA/VALORE FINALE DI STIMA: €. 141.312,00**

**OTTENUTO SOMMANDO I VALORI DEI SEGUENTI BENI CHE LO COMPONGONO:**

Bene N° 1 - Appartamento - Valore finale di stima: €. 130.900,00			
Ubicazione:	Sanfront (CN), in via Valle Po n° 2/a(ex 4-6) p.T—S1		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<b>Appartamento</b> Identificato al catasto Fabbricati - <b>Foglio 15 particella 683/2</b> p.T—s1. cat.A/7. cl.2 Rendita Euro 524,20	Consistenza <b>superficie catastale</b>	Vani 7 <b>mq.180</b>
Stato conservativo:	L'immobile essendo di recente costruzione si presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne dei balconi. Si segnalano alcune tracce di umidità alle murature perimetrali /travi di bordo, presumibilmente dovute a formazioni di condensa/infiltrazioni, che necessitano di manutenzione. (vedasi criticità riportate nel Verbale sopralluogo);		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina nonché da lavanderia, bagno, corridoio conducente a una camera con bagno e vestibolo comunicanti e ad altra camera con attiguo bagno e locale di sgombero. Il tutto asservito da ampia balconata circostante (formante porticati coperti sul fronte sud al medesimo piano terra), a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante che tramite un vano scala interno comune di proprietà comune (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po (tramite attraversamento di un'area verde comune di stessa proprietà esterna alla recinzione perimetrale ove è stato ricavato un cancelletto pedonale (coperto da un tettino inclinato sorretto da pilastri). Essendo di recente edificazione (seppur non recentissima). La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	Nell'opzione in cui lo stato giuridico dell'esecutato comportasse l'applicazione dell'IVA, questa verrà applicata nell'aliquota opportuna che vigerà al momento delle emissioni delle relative fatture di vendita a cura e discrezione dello stesso e/o del delegato alla Vendita.		

Bene N° 2 - Autorimessa - Valore finale di stima: €. 10.412,00			
Ubicazione:	Sanfront (CN), in via Valle Po n° 2/3(ex 4-6) p.S1		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<b>Autorimessa</b> Identificato al catasto Fabbricati - <b>Foglio 15 particella 683/4</b> p.s1 categoria C/6, cl.2, Rendita € 44,62	Consistenza <b>superficie catastale</b>	mq. 27 <b>mq. 32</b>
Stato conservativo:	L'immobile, essendo di recente costruzione, si presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne. Si segnalano alcune tracce di umidità diffuse alle murature perimetrali/travi di bordo, presumibilmente dovute a formazioni di condensa/infiltrazioni, che necessitano di manutenzione. (vedasi criticità riportate nel Verbale sopralluogo);		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati , di AUTORIMESSA al piano "Seminterrato 1" costituita da un unico vasto locale di forma rettangolare con dimensione maggiore longitudinale, con unico portone sezionale carraio di accesso dall'esterno a cui si accede sia direttamente dalla corte comune circostante tramite rampa carrabile inclinata comune di stessa proprietà (di collegamento percorso pedonale/carrajo comune al piano terreno latistante al fabbricato). Il fabbricato è asservito da latistante stradina di accesso privata che consente l'ingresso carraio alla corte pertinenziale, comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Mentre l'accesso pedonale può avvenire direttamente dall'antistante strada pubblica via Valle Po. Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	Nell'opzione in cui lo stato giuridico dell'esecutato comportasse l'applicazione dell'IVA, questa verrà applicata nell'aliquota opportuna che vigerà al momento delle emissioni delle relative fatture di vendita a cura e discrezione dello stesso e/o del delegato alla Vendita.		

**LOTTO 2 - TOTALE PREZZO BASE D'ASTA/VALORE FINALE DI STIMA: € 146.688,00**

**OTTENUTO SOMMANDO I VALORI DEI SEGUENTI BENI CHE LO COMPONGONO:**

Bene N° 1 - Deposito-Esposizione-Valore finale di stima: € 146.688,00			
Ubicazione:	Sanfront (CN), in via Valle Po n° 2/a[ex 4-6] p.T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito-Esposizione Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 15 particella 683/3 p.T-1-s1 categoria C/2,cl.3, Rendita € 678,62	Consistenza <b>superficie catastale</b>	438 mq. <b>totale mq.483</b>
Stato conservativo:	Essendo di recente costruzione (seppur non recentissima) , l'immobile presenta in discreto stato di conservazione ma in mediocri condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni, sia interne che esterne dei balconi. Si segnalano alcune tracce di umidità diffuse alle pareti perimetrali presumibilmente dovute a formazioni di condensa ("ponti termici") e/o da infiltrazioni, che ne presuppone la necessità di un intervento di ripristino risolutivo. Si segnalano alcune tracce di umidità/infiltrazioni provenienti dai "velux" a soffitto ammalorati (che hanno causato un lieve danneggiamento alla pavimentazione del locale) e/o dal tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà in capo agli Esecutati, di un Locale Esposizione al piano terra composto da unico vasto locale, con vano scala interno comune di stessa proprietà di collegamento verticale al soprastante piano 1°(piano sottotetto ove sorgono vari locali accessori all'esposizione) e di collegamento al Piano "Seminterrato 1" (ove si trovano Vari locali depositi) , tutti raggiungibili tramite il medesimo vano scala interno comune di stessa proprietà (di collegamento verticale tra i vari piani costituenti il fabbricato), facente parte di un edificio promiscuo contiguo ad uso produttivo e ad uso civile abitazione con pertinenze varie(vedasi attiguo Bene 1-Alloggio e Bene 2-Garage del Lotto 1). Il fabbricato è asservito da latitante stradina di accesso Comune a tutto il fabbricato e dotato di circostante corte comune a tutte le U.I. che compongono il fabbricato oggetto di esecuzione del Lotto 1 e 2. Il Fabbricato è situato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, in una zona "produttiva" non comoda ai servizi/negozi di ogni genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi, ma scarsamente asservita di infrastrutture e mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	Nell'opzione in cui lo stato giuridico dell'esecutato comportasse l'applicazione dell'IVA, questa verrà applicata nell'aliquota opportuna che vigerà al momento delle emissioni delle relative fatture di vendita a cura e discrezione dello stesso e/o del delegato alla Vendita.		

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## LOTTO 1

BENE N°1 = APPARTAMENTO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A(EX 4-6)  
P.T.-S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/2)

### *Iscrizioni:*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]; gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)

b) n.b.: si presume che la seguente iscrizione dovrebbe essere cancellata a carico della procedura nel caso il creditore datore di ipoteca comparirà tra i creditori intervenuti nella procedura stessa, o se comunque fosse coinvolto in qualche modo nella medesima. Si demanda in ogni caso al delegato alla vendita ogni decisione in merito:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 683 Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO(CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2 .Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonche' le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrendo. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erette od erigibili.

### *Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

BENE N°2 = AUTORIMESSA IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO N° 2/A (EX 4-6) P. S.1 (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 683/4)

*Iscrizioni:*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)

b) n.b.: si presume che la seguente iscrizione dovrebbe essere cancellata a carico della procedura nel caso il creditore datore di ipoteca comparirà tra i creditori intervenuti nella procedura stessa, o se comunque fosse coinvolto in qualche modo nella medesima. Si demanda in ogni caso al delegato alla vendita ogni decisione in merito:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED]: gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFRONT al foglio 15 particella 683 Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO (CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2. Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrenze. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erette od erigibili.

*Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.



## LOTTO 2

**BENE N°1 = DEPOSITO-ESPOSIZIONE UBICATO IN SANFRONT (CN), IN VIA VALLE PO  
N° 2/A(EX 4-6) P. S.1-T-1° (AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15  
PARTICELLA 683/3)**

### *Iscrizioni:*

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]; gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 679 (ex 128/b ora parte del 683), particella 681 (ex 211/b ora parte del 683), particella 683 (ex 683/a, già 212/b, ora parte del 683)

b) *n.b.:* si presume che la seguente iscrizione dovrebbe essere cancellata a carico della procedura nel caso il creditore datore di ipoteca comparirà tra i creditori intervenuti nella procedura stessa, o se comunque fosse coinvolto in qualche modo nella medesima. Si demanda in ogni caso al delegato alla vendita ogni decisione in merito:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di S [REDACTED] per Euro 2.400.000,00 di cui per capitale Euro 2.015.884,50 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante il diritto di 1/4 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 210, particella 687, e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo a ciascuno degli Esecutati degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SANFONT al foglio 15 particella 683 Subalterni 1 e 2 e 3 e 4 e gravante il diritto di 1/2 della piena proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] degli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di SAVIGLIANO(CN) al foglio 42 Particella 382 Subalterni 1 e 2. Ulteriori informazioni: Si precisa che si ingiunge a [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] di pagare, in solido, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente, la somma di euro 2.015.884,46, gli interessi come da domanda, nonché le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 9.195,00 per compensi, in euro 880,00 per esposti, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% del compenso ex art.2 d.m. 5/5/2014, oltre i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrente. re lativamente al quadro b si precisa che l'ipoteca grava su tutte le accessioni, pertinenze, enti comuni, aree urbane, nuove costruzioni erett e od erigibili.

### *Trascrizioni:*

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

### *Oneri di cancellazione*

da definire in sede di cancellazione in base alle tariffe che vigeranno al momento