

PROVINCIA DI CUNEO

CITTA' DI CUNEO

COMUNE DI DRONERO

STUDIO TECNICO
Geom. Mario PEROTTI
Piazza Villa Victoria, 1
12030 REVELLO (CN)
Tel. 0175.75478 Fax: 0175.75478
e-mail: studio@perotti.121.it
Cod. Fisc. 01757547801623 D2056
Partita IVA 00632010047

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 7/2023

██████████ nato a ██████████ il ██████████

(C.F. ██████████)

Residente in ██████████

Curatore Garro dott.ssa Monica

██████████

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN

CAPO AL Sig. ██████████

██████████

Revello li, 19 febbraio 2024

Il Perito estimatore

Perotti Geom. Mario




RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

In esecuzione all'incarico conferito allo scrivente da parte del **Curatore Dott.ssa Monica Garro** la quale in data 05/06/2023 nominava come perito estimatore il sottoscritto **Geometra Mario PEROTTI** nato a Cuneo il 23.06.1956 (C.F. PRTMLG56H23D205S), con studio tecnico in Revello Piazza della Vittoria n° 1 (Tel 0175 75477), regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n° 1656, con l'incarico di accertare il valore più probabile di mercato relativamente ai beni immobili in proprietà al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), il perito incaricato, munito di tutta la documentazione necessaria, espletati gli opportuni sopralluoghi, in data 11/11/2023 e 14/11/2023, considerati tutti gli elementi utili alla valutazione, assunte tutte le informazioni economiche e tecniche sui beni simili in situazioni di libero mercato, riferisce quanto segue facendo presente che vengono omessi computi e misure dettagliate in quanto non richiesti dalla perizia stessa.

• **INDICE DEI BENI:**

- **VALUTAZIONE APPARTAMENTO CON CANTINA, (LOTTO 1)**
IN CUNEO Corso Annibale Santorre di Santarosa n.20
IN CAPO A [REDACTED] proprietà per 1/2 da Pag. 3 a Pag. 13
- **VALUTAZIONE n.2 GARAGES IN CUNEO, (LOTTI 2/A E 2/B)**
Via Quintino Sella n.23
IN CAPO A [REDACTED] proprietà per 1/2 da Pag. 14 a Pag. 24
- **VALUTAZIONE n.2 DEPOSITI IN DRONERO, (LOTTO 3)**
Via Suor Maria Saronni n.3
IN CAPO A [REDACTED] proprietà per 1/1 da Pag. 25 a Pag. 35
- **VALUTAZIONE IMMOBILE TERRENO AGRICOLO (LOTTO 4)**
IN DRONERO IN VIA PICCO SANTA MARIA
IN CAPO A [REDACTED] proprietà per 1/1 da Pag. 36 a Pag. 42
- **RIEPILOGO GENERALE** da Pag. 43 a Pag. 49



Beni in capo a [REDACTED] siti in Cuneo

**Corso Annibale Santorre di Santarosa n. 20 - Appartamento e Cantina
Condominio Vulcano**

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo a [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo a [REDACTED], su appartamento posto a piano primo e cantina facenti parte di edificio plurifamiliare, nel Comune di Cuneo in Corso Annibale Santorre di Santarosa n.20, denominato Condominio Vulcano.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq. 97, e risulta costituito da cucina, soggiorno, n.2 camera, disimpegno, n.2 bagni e due balconi.

A piano interrato è presente una cantina avente superficie di mq. 7.

Il tutto è accessibile mediante scala interna, ascensore, ed ubicato nel P.R.G.C. in zona di città consolidata TC1a "Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato".

L'accesso agli immobili avviene entrando in Cuneo dal Viadotto Soleri, proseguire su corso Marcello Soleri, svoltare a destra su corso Nizza ed oltrepassata Piazza Europa svoltare a destra in Via A. Santorre di Santarosa, si trova l'immobile sulla sinistra al numero 20.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED]) proprietà per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED]) proprietà per $\frac{1}{2}$.

Foglio 90 part. 522 sub.51 Cat.A/2 Rendita € 667,52;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 90 particella 522 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 847;

L'immobile confina con:

a nord con il vuoto su Corso A. Santorre di Santarosa mappali 197 e 366, ad est con la scala comune ed il mappale 638 a sud con il vuoto sul cortile comune ed il mappale 899 e ad ovest con il mappale 522 stesso.

Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'**Allegato 1**, visura catastale di cui all'**Allegato 2** e scheda catastale di cui all'**Allegato 3** alla presente.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (buono) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore e superiore (buono) Ospedale (buono) sono localizzati nella Città di Cuneo.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telecomunicazioni).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di zona residenziale e piccole realtà commerciali; i principali centri limitrofi sono: Fossano e Mondovì;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(25 km, Levaldigi), Autobus(0,5 km), Autostrada(5 km) Ferrovia(0,5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 4** alla presente.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 11/11/2023, l'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra ██████████ in qualità di comproprietaria, coniuge del Sig. ██████████ ██████████, la quale ha dichiarato che tutti i beni mobili esistenti sono di sua esclusiva proprietà e così pure il Sig. ██████████ (vedasi allegato 4/a). I Sigg.ri ██████████ sono coniugati ma per loro scelta vivono separatamente in locali diversi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate***

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non rilevate***



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

4.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo rogito notaio Musso Mario del 27/11/2009 a rep.8.851/93542, trascritto il 01/12/2009 a reg. 1445/11373, a favore della Banca Alpi Marittime - Credito cooperativo di Carrù, con sede in Carrù (C.F. 00195530043), importo ipoteca € 640.000,00, importo capitale € 320.000,00 su beni immobili in Cuneo al Foglio 90 particelle n.522, sub 51;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Adriano Paolo con studio in Cuneo, Viale degli Angeli n.9, del 24/11/2016 a rep. 1915, trascritto il 25/11/2016 a reg. 1393/10393, a favore della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.a., con sede in Savigliano (C.F. 00204500045) importo ipoteca € 210.000,00 , importo capitale € 195.184,03 su beni immobili in Dronero al Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8, Foglio 27 part.71, e immobili in Cuneo al Foglio 90 particella n.522 sub.51 e part. 1524 sub.107-170;
- 14.2.2 Pignoramenti: non rilevati

4.2.3 Altre trascrizioni: non rilevate

Regolamento di Condominio atto rogito Notaio Drago del 21.05.1969 registrato a Fossano il 23.05.1969 al n.503 vol.117 e tabella quote comproprietà cespiti comuni atto rogito Notaio Drago del 27.06.1969 registrato a Fossano il 02.07.1969 al n.623 vol.117 e integrati entrambi con atto di constatazione ed integrazione del regolamento di condominio stesso rogito Notaio Drago del 06.03.1970 repertorio n. 26032/2643.

14.2.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

Si precisa che i costi da sostenere per la cancellazione ed a carico dell'aggiudicataria sono così da calcolarsi:

- Imposta ipotecaria 0,50% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione
- Tassa ipotecaria 35 euro
- Bollo di 59 euro

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

In seguito a contatti con l'Amministratore del Condominio Vulcano si è venuti a conoscenza dell'esistenza di difformità urbanistico-edilizie inerenti la costruzione del complesso condominiale tali da richiedere la presentazione di



una pratica in sanatoria generale dell'intero edificio (attualmente in corso di presentazione)

Regolarizzazione fattibile mediante: Presentazione pratica edilizia in Sanatoria
Costo presunto pratica in sanatoria € 3.000,00 oltre Sanzione da versare al Comune di € 1.000,00

-Oneri Totali: € 4.000,00 (a carico acquirente)

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La scheda catastale ed il docfa risultano da aggiornare come indicato nel punto 4.3.1 precedente, costo presunto DOCFA € 1.000,00.

4.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE) obbligatorio per la vendita:

Costo presunto Quantificabile in € 350,00 (a carico procedura)

4.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 5** alla presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

- Atto di citazione Avv.Andrea Farina in rappresentanza delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] notificato con raccomandata R.R. n. 68506876633-1 spedito dall'Uff. Postale di Saluzzo il 05/06/2023 per terrazzo lato cortile di larghezza maggiore rispetto a quelli presenti nei piani superiori con installato tendaggio a struttura fissa che oltrepassa il limite del balcone sovrastante oltre a tubazione della caldaia non autorizzata da rimuovere.
La Causa risulta alla data attuale sospesa
- Spese condominiali: Alla data attuale le spese condominiali risultano regolarmente pagate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Foglio 90 particella 522 sub.51

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Dronero (C.F. [REDACTED] [REDACTED]) proprietario per 1/2, e alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]



il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà per ½, a seguito di atto di compravendita rogito Notaio Musso Mario in data 05/07/2000 a rep.63904, trascritto Cuneo il 07/07/2000 a reg. gen.5790 part.4343, per acquisto dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);
Non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio trascorso.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 90, part. 522 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Cuneo:

- Licenza di costruzione n.494 del 31.12.1964;
- Licenza di costruzione n.276 del 26.06.1967;
- Licenza di costruzione n.221 del 10.05.1968 per costruzione garage;
- Concessione Edilizia n.959 del 31.12.1968 per manutenzioni;
- Licenza di costruzione n.25 del 16.01.1970 per variante ai lavori del sottotetto;
- Autorizzazione n.680 del 29/08/1988 per lavori vari di manutenzione;
- Autorizzazione n.630 del 13/08/1991 per rifacimento tetto e terrazza di copertura;
- Rilascio certificato di abitabilità del 19.01.1970 n.1;
- D.i.a. n. 2000/836 del 24/07/2000 prot. 19032 per l'esecuzione di opere interne;
- D.i.a. (in variante alla D.i.a. n. 2000/836 del 24/07/2000) n. 2001/868 del 26/06/2001 prot. 17739 per diversa disposizione interna dei locali.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1

Trattasi di appartamento facente parte di immobile plurifamiliare avente struttura portante in muratura perimetrale e pilastri in cemento armato, solai latero cementizi, e tetto in legno.

L'abitazione sviluppa un'altezza pari a m. 3,00, presenta pavimentazioni in grès, parquet, sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto termico centralizzato e idrosanitario alimentato da caldaia a gas autonoma, i serramenti sono del tipo in pvc con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, le ringhiere in ferro, il tutto risulta intonacato internamente a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce.



Si rammenta che risultano in contestazione l'apposizione della tenda ed il tubo di scarico fumi della caldaia a gas, come da causa in corso, vedasi punto 5 della presente.

Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 6/a** e **Allegato 6/b**, dove nell'Allegato 6/a è rappresentata la pianta dell'alloggio raffigurante il momento dell'edificazione (come allegata alla D.i.a. n. 2000/836 del 24/07/2000 prot. 19032), e all'Allegato 6/b è rappresentata la pianta attuale, che rispecchia lo stato effettivo del bene.

Il tutto viene meglio raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 7**.

9. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 90 part. 522 sub. 51 - A/2						
Piano Primo: cucina, soggiorno, n.2 camera, disimpegno, n.2 bagni	83,10	88,30	97,00	1,00	97,00	3,00
Balconi	12,00	12,00	12,00	0,25	3,00	-
Cantina	6,40	6,40	7,20	0,25	1,80	2,45
	<i>totale</i>		116,20		101,80	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 101,80 a fronte di una superficie reale lorda di mq. 116,20.



9.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: murature in mattoni, pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.

Tetto: tipologia: tetto in legno, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Ringhiere: materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: pvc/vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: mattoni in laterizio coibentazione: no, cappotto: no condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: pavimentazione balconi monocottura, condizioni: sufficienti.

Paviment. Interna: materiale: grès e parquet, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: centralizzato, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: termosifoni.

Idrosanitario: tipologia: sottotraccia con caldaietta a gas, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Impianto Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Impianto citofonico: tipologia: citofono, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

10.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Cuneo, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

10.1.2 RICERCA COMPARABILI -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1250	1850	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali abitativi con caratteristiche simili si attesta intorno ad €/mq. 1.800,00 / 2.200,00, la quotazione immobiliare nel Comune di Cuneo presenta un andamento di molteplici richieste con prezzi variabili da un minimo medio di €/mq.2.053,00 a un massimo medio di €/mq.2.281,00 con un valore indicativo medio richiesto nel mese di ottobre 2023 di €/mq. 2.075,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 1.900,00 a €/mq. 2.300,00.

10.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 1.850,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 94.165,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Quota in proprietà	Valore complessivo
<i>Foglio 90 part. 522 sub. 51 - A/2</i>				
Piano Primo: cucina, soggiorno, n.2 camera, disimpegno, n.2 bagni	mq. 97,00	€ 1.850,00	1/2	89.725,00
Balconi	mq. 3,00	€ 1.850,00	1/2	2.775,00
Cantina	mq. 1,80	€ 1.850,00	1/2	1.665,00
Totale	mq. 101,80			94.165,00



10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 14.124,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.4.3.1):	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.4.3.2):	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti	€ 19.124,75

10.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 80.040,25
Valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente:	€ 75.040,25

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 14 della presente perizia per € 350,00,
- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.



STRALCIO PLANIMETRICO DELLA LOCALITA'

FOGLIO 90 - Scala 1:2000



 Fabbricato in oggetto





Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/06/2023 Ora: 11.39.47 pag: 1 Segue
Visum n.: T137495/2023

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CUNEO	
Soggetti individuato	(CF: [REDACTED]) nato a [REDACTED]	il [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di CUNEO (Codice D205) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbata	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		90	522	51	1		A/2	4	5,5 vani	Totale: 112 m ² Totale escluse aree scoperte **: 107 m ²	Euro 667,52	CORSO ANNIBALE SANTORRE DI SANTARDOSA n. 20 Piano ST	Annatazione

Immobile 1: Annetazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 667,52

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prognata 1/2
2	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prognata 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 05/07/2000 Pubblico Ufficiale MUSCO MARIO Sede CUNEO (CN); Repertorio n. 6.904 - UR Sede CUNEO (CN) Registrazione n. 1125 registrate in data 07/07/2000 - Voltura n. 103496 1/2000 - Piacita n. 234719 in atti da 11/07/2002

VISTA SATELLITARE

Città di Cuneo



Localizzazione Immobili



ALLEGATO 4/A

Da: [REDACTED] <[REDACTED]>

Inviato: martedì 19 dicembre 2023 10:11

A: 'Segreteria - Geometra Perotti' <[REDACTED]>

Oggetto: R: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2023 - 2° SOLLECITO

Buongiorno

In aggiunta alla precedente risposta alla mail sottostante sono a precisare :

i beni presenti nell'alloggio di corso Santorre di Santarosa e nei garage di via quintino sella sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

I beni presenti nel magazzino sito in via suor Maria Saronni a Dronero sono di proprietà del Sig.

[REDACTED]

Cordiali saluti



[REDACTED]
Referente Qualità

[REDACTED]
+39 [REDACTED]
P.IVA [REDACTED]

Avvertenze ai sensi del Regolamento UE 679/16 e del D.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso.

Qualora riceviate questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Regolamento UE 679/16 e del Dlgs. 196/2003 e smi il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse.

Avviso di riservatezza

Le informazioni contenute nel presente messaggio sono riservate e dirette esclusivamente al/ai destinatario/i identificato/i. Pertanto è proibito copiarlo, divulgarlo e/o utilizzarlo da parte di chiunque salvo il/i destinatario/i. Qualora questa comunicazione fosse arrivata per errore, preghiamo di avvertire immediatamente per telefono il mittente e di cancellarla.

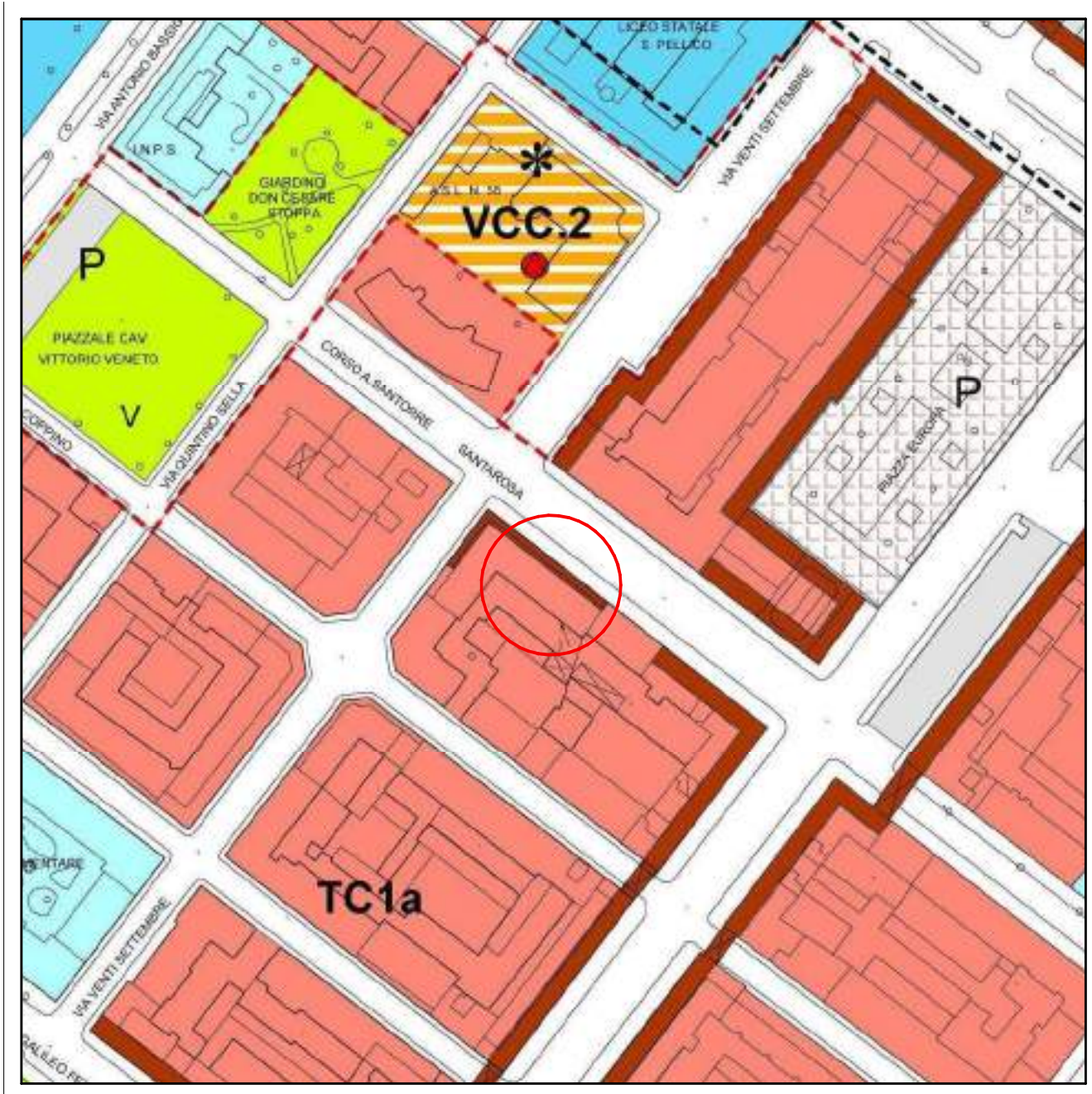
Notice of confidentiality

Please be advised, the information contained here in is confidential and intended only for use by the individual stated above. If you are not the named recipient, you are here by notified that any disclosure, distribution, dissemination or copying is prohibited. If this information has been directed to you in error, please immediately contact the sender at the telephone number listed above



STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA TC1a



 Localizzazione Immobili



Art.39**Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato (TC1)**

39.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto unitario a isolati regolari a maglia ortogonale, caratterizzati da densità fondiarie elevate e impermeabilizzazione medio-alta.

Negli elaborati del PRG in scala 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC1a: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticata;
- TC1b: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale.

39.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:
Uf = 2,00 mq/mq per entrambe le tipologie prevalenti
Hmax = per entrambe le tipologie prevalenti 6 piani + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- Nuove costruzioni su cortina di chiusura dell'isolato:
devono rispettare, anche in deroga ai limiti di zona, i fili e gli allineamenti individuati con specifica definizione grafica nelle tavole del PRG in scala 1:2.000 e non superare la Hmax di zona o quella specificamente prescritta nelle stesse tavole di piano
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):
fino al 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
- Ampliamento "una tantum" di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali ad esclusione di quelli che hanno già saturato l'Uf di tessuto:
fino al 10% della Sul esistente o alla saturazione dell'Uf di tessuto, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario di riqualificazione dei cortili interni
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione con vincolo tipologico (TC1a o TC1b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni
- Riqualificazione dei cortili e dei fronti degli isolati:
ricostruzione in loco sui fronti dell'isolato; qualora la Sul complessiva (fabbricato principale più quella demolita) sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, il trasferimento di Sul sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici confinanti
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

Il lotto di C.so Nizza numeri civici 68 e 70, dovrà essere realizzato in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Nizza n. 66 bis e la manica su Via XXXIII Reggimento Fanteria, in allineamento con l'edificio al numero civico n. 4, e comunque non superiore in altezza al costruendo su Corso Nizza.

L'edificio dovrà comprendere il prolungamento dei portici, compreso il collegamento con copertura del tratto su Via XXXIII Reggimento Fanteria, a tal fine la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire in deroga al rapporto di copertura. Dovrà essere monetizzata la disciplina ecologica-ambientale prevista dall'art. 39.04.



39.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2
- Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

39.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$, salvo l'art. 22.04
- $A = 1$ albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $Ar = 2$ arbusti/100 mq
In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

39.05 *Parametri edilizi*

$D_s =$ a filo strada

$D_c =$ m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine o a una distanza minore di m.5,00 è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico. E' sempre consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

$D =$ m 10,00, aderenza in presenza di testate cieche

$R_c = 40\%$ del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Art.40

Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiari.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;
- TC2b: Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;

40.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

$U_f = 1,70$ mq/mq

$H_{max} = 6$ piani + attici arretrati sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio;

L'isolato di Via Bongioanni, Bertolino e Gobetti contrassegnato come RU.AL2 potrà essere attuato previa cessione anticipata (prima della presentazione del permesso di costruire) dell'area a parcheggio di mq. 2.702 (contrassegnata con asterisco e individuata catastalmente al Foglio 83 mappale n. 467 e al Foglio 82 mappali nn. 152 - 154 - 683), opportunamente e complessivamente sistemata l'area oggetto di cessione di mq. 2.702. Inoltre dovrà essere realizzata una pedonale di uso pubblico di mt. 3,00 di larghezza, a collegamento della Via Bongioanni con Via Gobetti.

- TC2b:

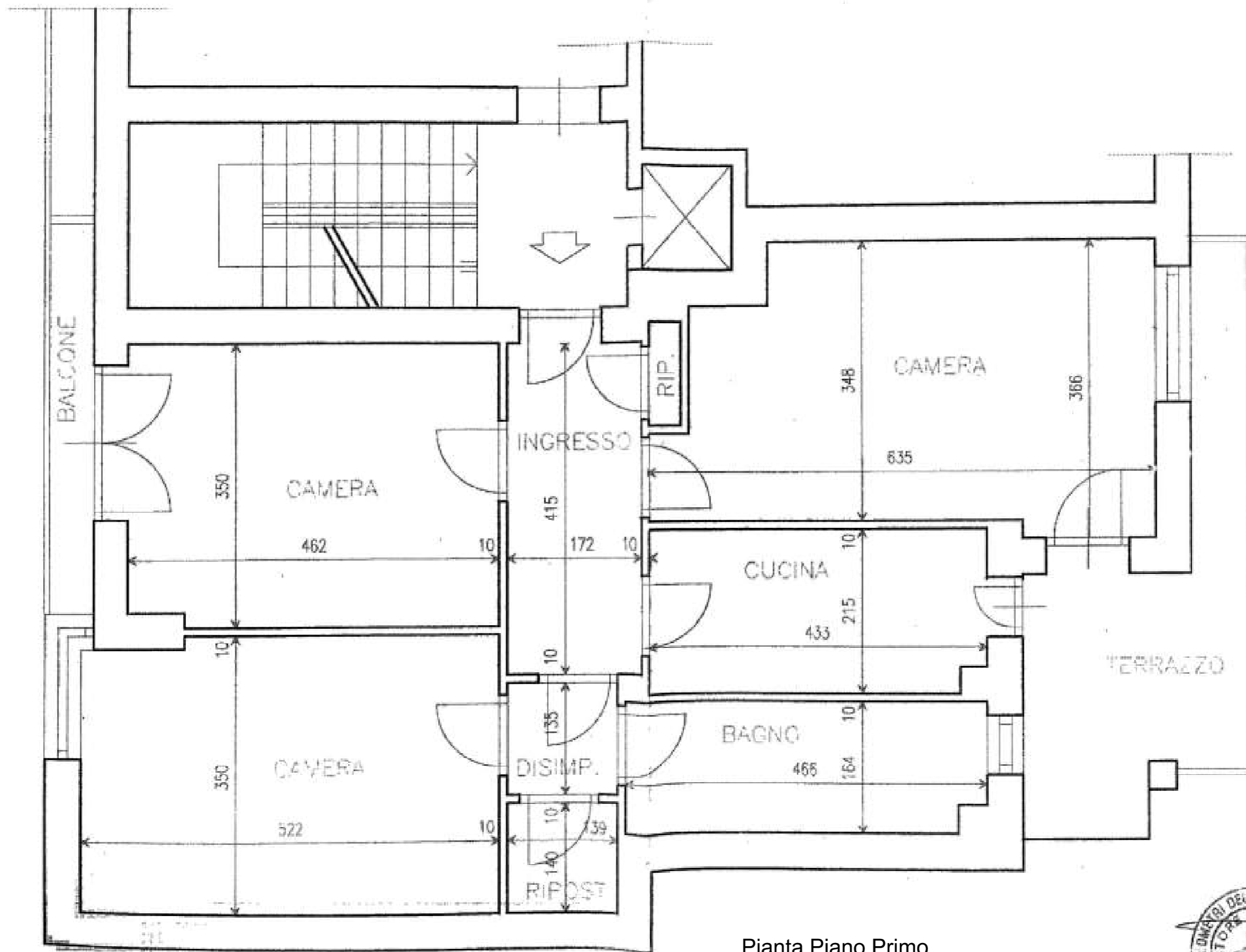
$U_f = 1,00$ mq/mq



Pianta dell'alloggio raffigurante il momento dell'edificazione
(come allegata alla D.i.a. n. 2000/836 del 24/07/2000 prot. 19032)

ALLEGATO 6/a

PIANTA SCALA 1:50
STATO ATTUALE



Pianta Piano Primo

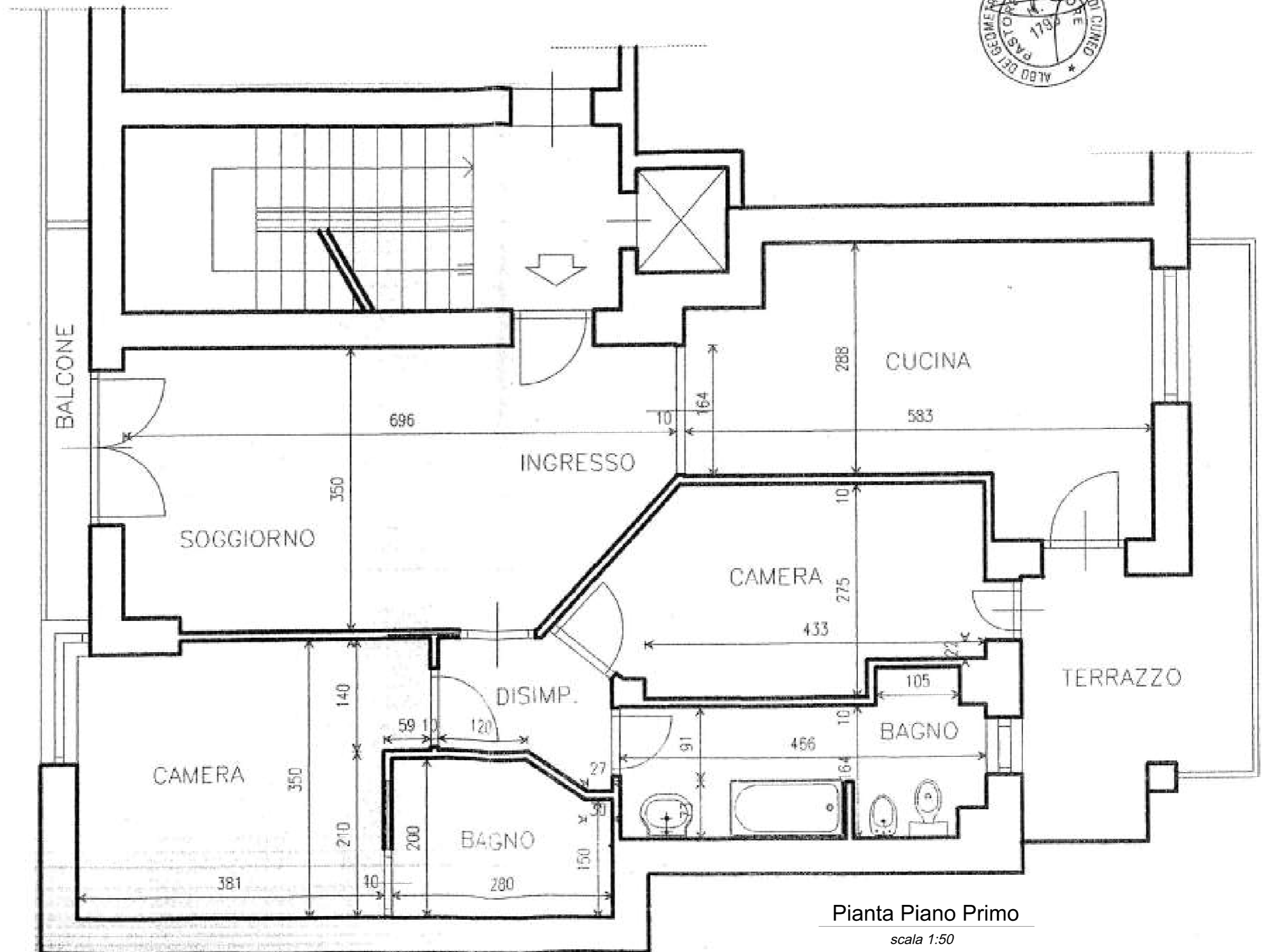
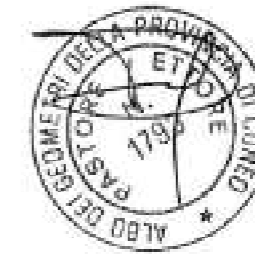
scala 1:50



Pianta dell'alloggio raffigurante lo stato di fatto attuale
(come da D.i.a. in variante n. 2001/868 del 26/06/2001 prot. 17739)

ALLEGATO 6/b

PIANTA SCALA 1:50
TAVOLA IN VARIANTE



Pianta Piano Primo

scala 1:50

ALLEGATO 7









Beni in capo a [REDACTED] siti in Cuneo

Via Quintino Sella n.23 – N.2 Garages

Condominio 6-1-9

LOTTO 2



11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] e per ½ in capo a [REDACTED] su n.2 garages posti al secondo e terzo piano interrato di edificio plurifamiliare in Cuneo Via Quintino Sella n. 23 ed ubicato in area di Ristrutturazione B del P.R.G.C. denominata BS4;

Il garage a secondo piano interrato presenta altezza interna di m.2,50 e dimensioni di m.6,00 x 2,95.

Il garage a terzo piano interrato presenta altezza interna di m.2,50 e dimensioni di m.10,90 x 3,07.

Anno di costruzione immobili 2004/2005.

Il tutto è accessibile tramite accesso carraio nonché mediante scala interna e ascensore, ed ubicato nel P.R.G.C. in zona di città consolidata TC1a "Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato".

L'accesso agli immobili avviene entrando in Cuneo dal Viadotto Soleri, proseguire su corso Marcello Soleri, svoltare a destra su corso Nizza ed oltrepassata Piazza Europa svoltare a destra in Via A. Santorre di Santarosa, all'angolo con via XX Settembre si trova l'immobile sulla destra al numero 23 di Via Quintino Sella.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà per ½ e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà per ½.

Foglio 90 part. 1524 sub.107 Cat.C/6 cl.5 cons.18mq. Rendita € 75,30;

Foglio 90 part. 1524 sub.170 Cat.C/6 cl.4 cons.32mq. Rendita € 112,38;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 90 particella 1524 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 2.167;

L'immobile confina con:

a nord con il mappale 1533, ad est con la Via Quintino Sella, a sud con la Via XX Settembre e ad ovest il mappale 1525 e il Corso Santorre Santarosa.



Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'**Allegato 8**, visura catastale di cui all'**Allegato 9** e scheda catastale di cui all'**Allegato 10** (Sub.107) e all'**Allegato 11** (Sub.170) alla presente.

12. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telecomunicazioni).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di zona residenziale e piccole realtà commerciali;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(25 km, Levaldigi), Autobus(0,5 km), Autostrada(5 km) Ferrovia(0,5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 12** alla presente.

13. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 11/11/2023, i garages risultano in utilizzo dalla ██████████ in qualità di comproprietaria, ██████████ ██████████, la quale ha dichiarato che tutti i beni mobili esistenti sono di sua esclusiva proprietà e così pure il ██████████ (vedasi allegato 12/a).

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

14.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate*

14.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate*



14.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

14.1.4. *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

- 14.2.1. Iscrizioni:
- Ipoteche: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Adriano Paolo con studio in Cuneo, Viale degli Angeli n.9, del 24/11/2016 a rep. 1915, trascritto il 25/11/2016 a reg. 1393/10393, a favore della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.a., con sede in Savigliano (C.F. 00204500045) importo ipoteca € 210.000,00 , importo capitale € 195.184,03 su beni immobili in Dronero al Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8, Foglio 27 part.71, e immobili in Cuneo al Foglio 90 particella n.522 sub.51 e part. 1524 sub.107-170;

- 14.2.2 Pignoramenti: *non rilevati*

14.2.3 Altre trascrizioni: *non rilevate*

14.2.4 Altre limitazioni d'uso: Regolamento di condominio ad atto a rogito notaio Martinelli in data 28.12.2004 rep. 163441/25533, registrato a Fossano il 17 gennaio 2005 e trascritto a Cuneo il 20.01.2005 ai nn.561/693 e l'atto di rettifica del deposito del regolamento condominiale del condominio "sei uno nove" a rogito notaio Martinelli in data 24.02.2005 a rep. 164467/25777, registrato a fossano il 16.03.2005 e trascritto a cuneo il 18.03.2005 ai numeri 2217/2878, portante la sostituzione delle tabelle decimillesimali.

Si precisa che i costi da sostenere per la cancellazione ed a carico dell'aggiudicataria sono così da calcolarsi:

- Imposta ipotecaria 0,50% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione
- Tassa ipotecaria 35 euro
- Bollo di 59 euro

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Non sono state rilevate difformità.

14.3.2 Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità.

14.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE): Non necessario

14.3.4 *Urbanistica*: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 13** alla presente.



15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

Spese condominiali: Alla data del 13/12/2023 risultano non pagate spese per € 249,00.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**16.1 Attuali proprietari:**

Foglio 90 particella 1524 sub.107 e 170

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED]) proprietario per 1/2, e alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietaria per ½, a seguito di atto di compravendita rogito Martinelli Massimo in data 01/12/2006 a rep.28226/170804, trascritto Cuneo il 19/12/2006 a reg. gen.13351 part.9905, per acquisto dalla soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

17. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 90, part. 1524 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Cuneo:

- Prima costruzione in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Concessione gratuita n. 370 del 26/06/2001 per demolizione fabbricato esistente;
- Autorizzazione n.389 del 05/07/2001 per costruzione di pali di fondazione e connesse opere di movimento terra;
- Concessione Edilizia n.742 del 05/12/2001 per costruzione di autorimesse e cantine interrato;
- Concessione Edilizia n. 451 del 22/08/2002 per costruzione di fabbricato uso residenziale;
- Permesso di Costruire con contributo in variante n.455 del 28/10/2003(variante in corso d'opera a concessione n.451/02)
- Permesso di Costruire in variante n.263 del 02/07/2004;
- Denuncia di Inizio attività del 20/11/2003 e del 22/07/2004 e 12/08/2004;
- Abitabilità/agibilità richiesta ad ultimazione lavori in data 21/12/2004(limitatamente alle rimesse interrato) e in data 22/02/2005(per l'edificio di abitazione)



18. DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 11

18.1 Unità Immobiliare Urbana *Foglio 90 part. 1524 sub.107 mq.18*

contraddistinto nella Planimetria generale del condominio con la sigla G60

Trattasi di garages posto al secondo piano interrato di edificio plurifamiliare in Cuneo Via Quintino Sella n. 23, l'immobile presenta struttura portante in pilastri in c.a., i tramezzi sono in blocchetti in cemento mattoni intonacati, il solaio è in lastre predalles, la pavimentazione è in battuto di cemento liscio verniciato, è presente l'impianto elettrico e l'apertura del portone di accesso è di tipo basculante motorizzata.

18.2 Unità Immobiliare Urbana *Foglio 90 part. 1524 sub.170 mq.32*

contraddistinto nella Planimetria generale del condominio con la sigla G123

Garages posto al terzo piano interrato dell'edificio plurifamiliare in Cuneo Via Quintino Sella n. 23, l'immobile presenta struttura portante in pilastri in c.a., i tramezzi sono in blocchetti in cemento mattoni intonacati, il solaio è in lastre predalles, la pavimentazione è in battuto di cemento liscio verniciato, è presente l'impianto elettrico e l'apertura del portone di accesso è di tipo basculante motorizzata.

Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 14** (Sub.107), nell'**Allegato 15** (Sub.170), e raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 16** (Sub.107), all'**Allegato 17** (Sub.170).

18.3 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:



Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 90 part. 1524 sub. 107 - C/6 (G60)						
Piano Terzo Interrato: Garage	17,50	17,50	18,50	1,00	18,50	2,50
Foglio 90 part. 1524 sub. 170 - C/6 (G123)						
Piano Secondo Interrato: Garage	33,00	33,00	35,00	1,00	35,00	2,50
	<i>totale</i>		53,50		53,50	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 55,50.

19 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture Verticali: materiale: murature in blocchetti, pilastri in cemento armato, condizioni: buone.

Solai: tipologia: predalle, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: metallo lamiera, materiale protezione: vernice, condizioni: buone.

Automazioni: apertura garages motorizzata elettrica

Paviment. Interna: materiale: battuto in cls liscio con resine, condizioni: buone

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.



20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

20.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettiva, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

La zona essendo centrale e la manovrabilità dei mezzi buona, può considerarsi di buon interesse.

20.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Cuneo, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.



20.1.2 RICERCA COMPARABILI

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	1100	1650	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali ad uso garages con caratteristiche simili si attesta intorno ad €/mq. 1.650,00 / 2.000,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 2.300,00.

20.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 2.000,00 per il garage G60 avente una superficie più idonea e commerciale ed una riduzione del 10% per il garage G123 in quanto meno appetibile commercialmente.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile (per la sola quota di ½) pari ad € 50.000,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Quota in proprietà	Valore complessivo
LOTTO 2A				
<i>Foglio 90 part. 1524 sub. 107 - C/6 (G60)</i>				
Piano Terzo Interrato: Garage	mq. 18,50	€ 2.000,00	1/2	18.500,00
Totale			LOTTO 2A	18.500,00



LOTTO 2B					
Foglio 90 part. 1524 sub. 170 - C/6 (G123)					
Piano Secondo	mq.	35,00	€ 1.800,00	1/2	31.500,00
Interrato: Garage					
Totale			LOTTO 2B	31.500,00	

20.2 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2A

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 2.775,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti Lotto 2A	€ <u>2.775,00</u>

20.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva LOTTO 2A:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <u>15.725,00</u>
--	---------------------------



20.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2B

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 4.725,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti Lotto 2B	€ 4.725,00

**20.5 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva
LOTTO 2B:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.775,00
--	--------------------

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.





Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/06/2023 Ora: 11.39.47 pag: 1 Segue
Visura n. T137495/2023

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CUNEO	
Soggetto individuato	[REDACTED] (CF: [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]	

2. Immobili siti nel Comune di CUNEO (Codice D205) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		90	1524	107	1		Cit	5	18m ²	Totale: 19 m ²	Euro 75,30	VIA QUINTINO SELLA n. 23 Interno G80 Piano S2 Variazione del 08/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		90	1524	170	1		Cit	4	32m ²	Totale: 35 m ²	Euro 112,38	VIA QUINTINO SELLA n. 23 Loto 3 Interno G12 Piano S3 Variazione del 08/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 23.12.2004,2-Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 23.12.2004,2-Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 50 Rendita: Euro 187,68

Infestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA

Atto del 01/12/2006 Pubblico ufficiale MARTINELLI MASSIMO Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 178804 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9905.1/2006 Reparto PI di CUNEO in atti dal 20/12/2006

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0349657 del 24/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cuneo

Via Quintino Sella

ALLEGATO 10

civ. 23

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 90

Particella: 1524

Subalterno: 107

Compilata da:
 Cavedal Daniele

Iscritto all'albo:
 Architetti

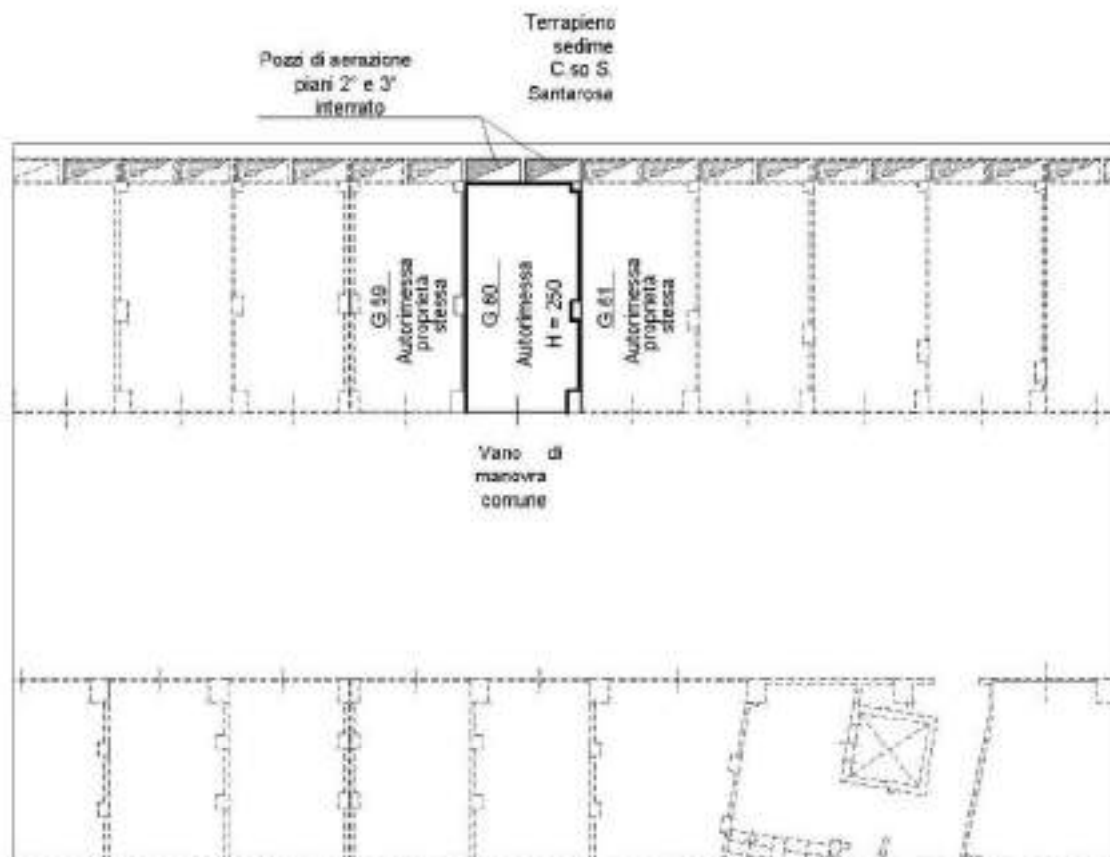
Prov. Cuneo

N. 351

Scheda n. 1

Scala 1:200

SUB.107



PIANO SECONDO
INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0349657 del 24/11/2004
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cuneo
 Via Quintino Sella

ALLEGATO 11

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 90
 Particella: 1524
 Subalterno: 170

Compilata da:
 Cavedal Daniele

Iscritto all'albo:
 Architetti

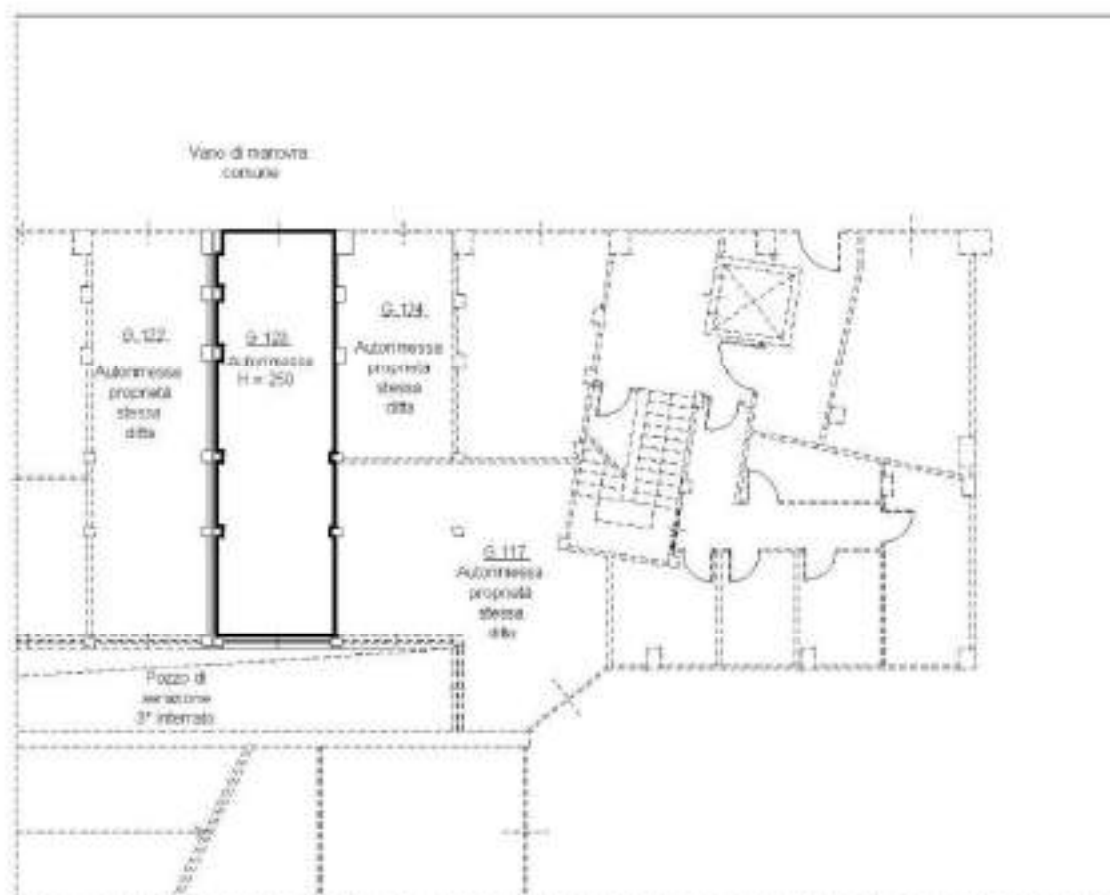
Prov. Cuneo

N. 351

Seheda n. 1

Scala 1:200

SUB.170



**PIANO TERZO
 INTERRATO**



VISTA SATELLITARE

Città di Cuneo



Localizzazione Immobili



ALLEGATO 12/A

Da: [REDACTED] <[REDACTED]>
Inviato: martedì 19 dicembre 2023 10:11
A: 'Segreteria - Geometra Perotti' <[REDACTED]>
Oggetto: R: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2023 - 2° SOLLECITO

Buongiorno

In aggiunta alla precedente risposta alla mail sottostante sono a precisare :

i beni presenti nell'alloggio di corso Santorre di Santarosa e nei garage di via quintino sella sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

I beni presenti nel magazzino sito in via suor Maria Saronni a Dronero sono di proprietà del Sig. [REDACTED]

Cordiali saluti



[REDACTED]
Referente Qualità

[REDACTED]
+39 [REDACTED]
P.IVA C [REDACTED]

Avvertenze ai sensi del Regolamento UE 679/16 e del D.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso.

Qualora riceviate questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Regolamento UE 679/16 e del Dlgs. 196/2003 e smi il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse.

Avviso di riservatezza

Le informazioni contenute nel presente messaggio sono riservate e dirette esclusivamente al/ai destinatario/i identificato/i. Pertanto è proibito copiarlo, divulgarlo e/o utilizzarlo da parte di chiunque salvo il/i destinatario/i. Qualora questa comunicazione fosse arrivata per errore, preghiamo di avvertire immediatamente per telefono il mittente e di cancellarla.

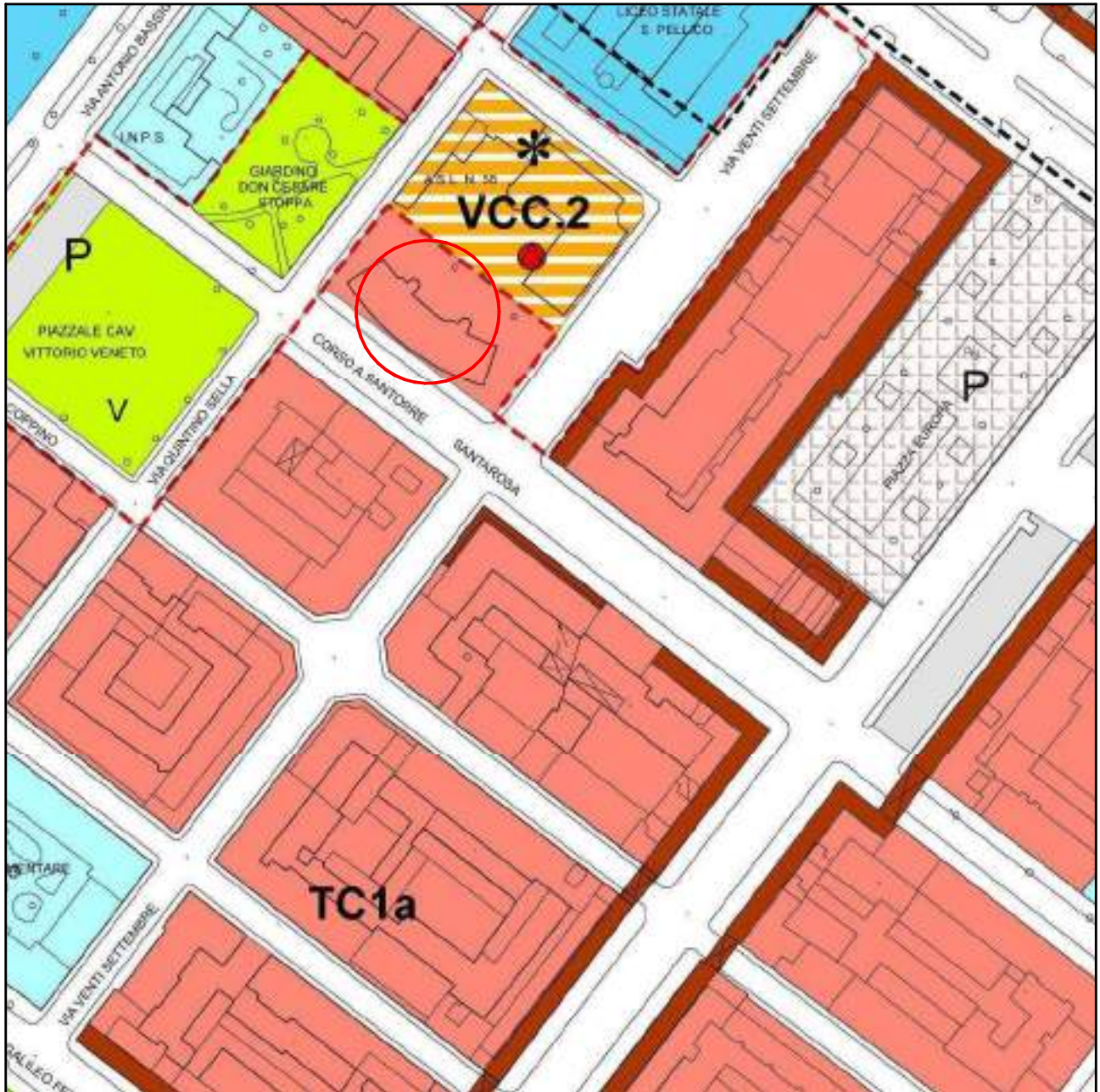
Notice of confidentiality

Please be advised, the information contained here in is confidential and intended only for use by the individual stated above. If you are not the named recipient, you are here by notified that any disclosure, distribution, dissemination or copying is prohibited. If this information has been directed to you in error, please immediately contact the sender at the telephone number listed above



STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA TC1A



Localizzazione Immobili



Art.39**Tessuti urbani con tipologie edilizie organizzate ad isolato (TC1)**

39.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, con impianto unitario a isolati regolari a maglia ortogonale, caratterizzati da densità fondiaria elevate e impermeabilizzazione medio-alta.

Negli elaborati del PRG in scala 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC1a: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale e con fronte edilizio principale (mediamente di 6 piani) verso la strada porticata;
- TC1b: tipologia a blocco pluripiano su isolato chiuso, allineata rispetto alla maglia stradale.

39.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:
Uf = 2,00 mq/mq per entrambe le tipologie prevalenti
Hmax = per entrambe le tipologie prevalenti 6 piani + attici arretrati dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.
- Nuove costruzioni su cortina di chiusura dell'isolato:
devono rispettare, anche in deroga ai limiti di zona, i fili e gli allineamenti individuati con specifica definizione grafica nelle tavole del PRG in scala 1:2.000 e non superare la Hmax di zona o quella specificamente prescritta nelle stesse tavole di piano
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):
fino al 20% della Sul esistente con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
- Ampliamento "una tantum" di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali ad esclusione di quelli che hanno già saturato l'Uf di tessuto:
fino al 10% della Sul esistente o alla saturazione dell'Uf di tessuto, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario di riqualificazione dei cortili interni
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione con vincolo tipologico (TC1a o TC1b) della Suv demolita fino al limite del tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite del tessuto; gli interventi sono comunque associati sulla base di un progetto edilizio unitario alla riqualificazione e riordino dei cortili interni
- Riqualificazione dei cortili e dei fronti degli isolati:
ricostruzione in loco sui fronti dell'isolato; qualora la Sul complessiva (fabbricato principale più quella demolita) sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, il trasferimento di Sul sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici confinanti
- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale:
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i m 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

Il lotto di C.so Nizza numeri civici 68 e 70, dovrà essere realizzato in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Nizza n. 66 bis e la manica su Via XXXIII Reggimento Fanteria, in allineamento con l'edificio al numero civico n. 4, e comunque non superiore in altezza al costruendo su Corso Nizza.

L'edificio dovrà comprendere il prolungamento dei portici, compreso il collegamento con copertura del tratto su Via XXXIII Reggimento Fanteria, a tal fine la ricostruzione dell'edificio potrà avvenire in deroga al rapporto di copertura. Dovrà essere monetizzata la disciplina ecologica-ambientale prevista dall'art. 39.04.



39.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2
- Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.

39.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- $I_p = 20\%$, salvo l'art. 22.04
- $A = 1$ albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $Ar = 2$ arbusti/100 mq
In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

39.05 *Parametri edilizi*

$D_s =$ a filo strada

$D_c =$ m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine o a una distanza minore di m.5,00 è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico. E' sempre consentita la costruzione a confine in aderenza a parete cieca.

$D =$ m 10,00, aderenza in presenza di testate cieche

$R_c = 40\%$ del lotto

Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità.

Art.40

Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiari.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;
- TC2b: Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;

40.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

$U_f = 1,70$ mq/mq

$H_{max} = 6$ piani + attici arretrati sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio;

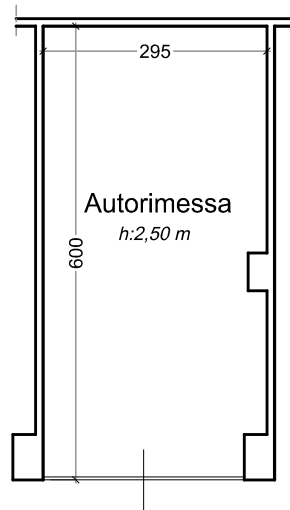
L'isolato di Via Bongioanni, Bertolino e Gobetti contrassegnato come RU.AL2 potrà essere attuato previa cessione anticipata (prima della presentazione del permesso di costruire) dell'area a parcheggio di mq. 2.702 (contrassegnata con asterisco e individuata catastalmente al Foglio 83 mappale n. 467 e al Foglio 82 mappali nn. 152 - 154 - 683), opportunamente e complessivamente sistemata l'area oggetto di cessione di mq. 2.702. Inoltre dovrà essere realizzata una pedonale di uso pubblico di mt. 3,00 di larghezza, a collegamento della Via Bongioanni con Via Gobetti.

- TC2b:

$U_f = 1,00$ mq/mq



Foglio 90 part. 1524 sub. 107 - C/6



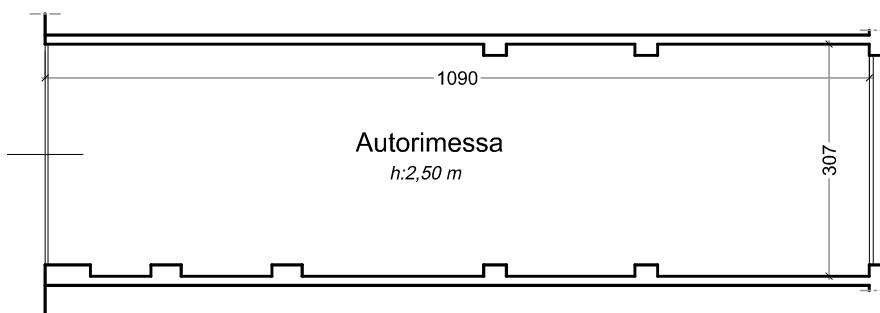
Pianta Piano Secondo Interrato

scala 1:100



Foglio 90 part. 1524 sub. 170 - C/6

*Immobile pertinenziale dell'alloggio sito in Cuneo Corso Santorre di Santarosa n.20
Censito a Catasto Fabbricati al Foglio 90 part.522 sub.51*



Pianta Piano Terzo Interrato

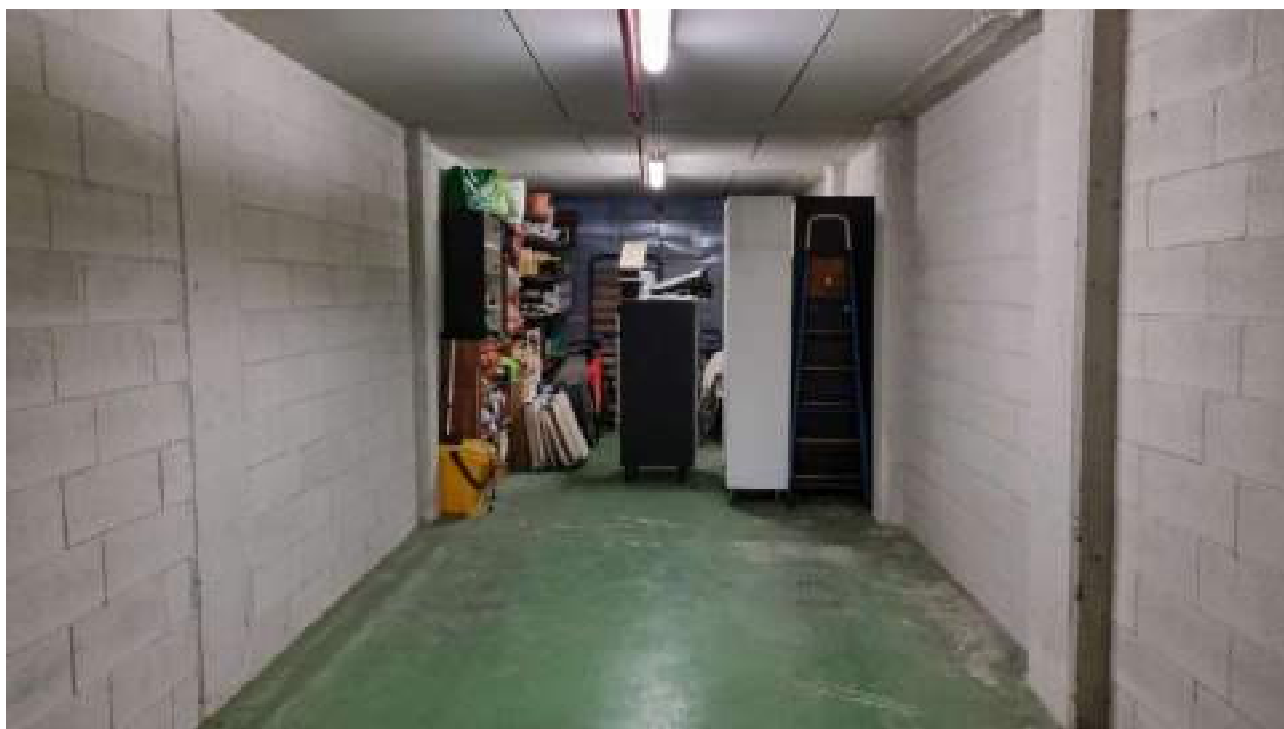
scala 1:100



ALLEGATO 16



ALLEGATO 17



Beni in capo a [REDACTED] siti in Dronero

Via Suor Maria Saronni n.3 – Magazzino Deposito

Condominio Ortensie

LOTTO 3



21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 in capo a [REDACTED] e consistente in:
 Due magazzini deposito siti a piano seminterrato di palazzina plurifamiliare censito a catasto al Foglio 26 part.50 sub.6 e 8 sito nel Comune di Dronero e denominato condominio Ortensie, ed ubicato in area residenziale R6 del P.R.G.C.;

L'accesso agli immobili avviene per chi proviene da Busca, entrati nell'abitato di Dronero, svoltare a destra in Via Picco Santa Maria, al bivio svoltare a sinistra in Via Chiotti, percorsi 100 metri svoltare a destra in Via Suor Maria Saronni, si possono trovare gli immobili sulla destra al numero 3.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]
 [REDACTED]) proprietà per 1000/1000

Foglio 26 part. 50 sub.6 Cat.C/2 cl.3 cons.16 mq. Rendita € 20,66;

Foglio 26 part. 50 sub.8 Cat.C/2 cl.3 cons.32 mq. Rendita € 41,32;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 26 particella 50 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 1.107;

L'immobile confina con:

a nord con il mappale 499(Via Suor Maria Saronni), ad est con il mappale 447, a sud il mappale 586 e ad ovest la Via Chiotti .

Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'**Allegato 18**, visura catastale di cui all'**Allegato 19** e scheda catastale subalterno 6 di cui all'**Allegato 20** e scheda catastale subalterno 8 **Allegato 21** alla presente.



22. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi sono presenti.
La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Cuneo, Fossano;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(70 km), Autobus(2 km), Autostrada(15 km) Ferrovia(15 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 22** alla presente.

23. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 11/11/2023, i locali risultano occupati da beni mobili non rientranti nella stima in quanto in proprietà del Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED], non sono in corso contratti di locazione ed i beni risultano occupati senza titolo, il tutto su affermazione del Sig. [REDACTED], ed in base alla comunicazione scritta vedasi **Allegato 22/a**

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

24.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate***

24.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate***

24.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***



24.1.4. *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

24.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

- 24.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**
- Ipoteche:
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Pier Giorgio Olivero con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n.1, del 24/03/1993 a rep. 93/476, trascritto il 08/10/1997 a reg. 891/8642, a favore della Banca Regionale Europea S.p.a., con sede in Cuneo (C.F. 01127760047) importo ipoteca £ 90.000.000 , importo capitale £ 51.448.902 su beni immobili in Dronero al Foglio 27 part.71; Foglio 26 particella (ex 448 sub.8) ora n.50, sub 8;
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Adriano Paolo con studio in Cuneo, Viale degli Angeli n.9, del 24/11/2016 a rep. 1915, trascritto il 25/11/2016 a reg. 1393/10393, a favore della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.a., con sede in Savigliano (C.F. 00204500045) importo ipoteca € 210.000,00 , importo capitale € 195.184,03 su beni immobili in Dronero al Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8, Foglio 27 part.71, e immobili in Cuneo al Foglio 90 particella n.522 sub.51 e part. 1524 sub.107-170;
 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Re, con studio in Torino, Corso Vinzaglio n.4, del 29/11/2021 a rep. 8619, trascritto il 06/12/2021 a reg. 1532/13417, a favore della Banca del Piemonte S.p.a., con sede in Torino (C.F. 00821100013) importo ipoteca € 18.000,00 , importo capitale € 12.785,84 su beni immobili in Dronero al Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8;
 - Ipoteca concessione amministrativa per riscossione a ruolo e avviso addebito esecutivo, richiedente ed a favore dell'Agenzia delle Entrate, del 08/11/2021 a rep.2021/3721, trascritto il 09/11/2021 a reg. 1391/12200, importo ipoteca € 189.040,14, importo capitale € 94.520,07 su beni immobili in Dronero al Foglio 27 part. 71, Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8;
- 34.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**
- 34.2.3 Altre trascrizioni: **non rilevate**
- 24.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate

Si precisa che i costi da sostenere per la cancellazione ed a carico dell'aggiudicataria sono così da calcolarsi:

- Imposta ipotecaria 0,50% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione



- Tassa ipotecaria 35 euro
- Bollo di 59 euro

24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

24.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta essere stato demolito il tramezzo di separazione tra i due locali, questo ha creato un ambiente unico.

Regolarizzazione fattibile mediante: Presentazione pratica edilizia in Sanatoria
Costo presunto pratica in sanatoria € 3.000,00 totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri Totali: € 3.000,00 (a carico acquirente)

24.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La scheda catastale ed il docfa risultano da aggiornare come indicato nel punto 23.3.1 precedente, al fine di accorpate le due unità e fonderle in un subalterno unico, costo presunto DOCFA € 1.000,00.

24.3.3 *Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE)* non obbligatorio per la vendita in quanto locali non riscaldati.

24.3.4 *Urbanistica:* la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 23** alla presente.

25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Ulteriori avvertenze: non rilevabili
- Spese Condominiali:
 - Alla data attuale risultano spese condominiali da pagare per un totale complessivo di € 423,25(euro quattrocentoventitre/25), di cui relative al magazzino accatastato al sub. 6 € 141,08 ed al sub. 8 € 284,17.
 - Il condominio "Le Ortensie" non è dotato di regolamento di Condominio.

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

26.1 Attuali proprietari:

Foglio 26 particella 50 sub.6 (ex. 448 sub.6)

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])



██████████) proprietario per 1000/1000, a seguito di atto di compravendita rogito Notaio Musso Mario in data 20/09/2001 a rep.70025, trascritto a Cuneo il 04/10/2001 a reg. gen.8855 part.6878, per acquisto dal Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████);

Foglio 27, foglio 26 particella 50 sub.8 (ex. 448 sub.8)

Attualmente in capo al Sig. ██████████ nato il ██████████ a ██████████ (C.F. ██████████ ██████████) proprietario per 1000/1000, a seguito di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cuneo in data 18/09/1996 a rep.683, trascritto a Cuneo il 19/06/1997 a reg. gen.5288 part.4311 dai Sigg.ri ██████████ e ██████████;

27. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 26, part. 50 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Dronero:

- Licenza Edilizia del 24/12/1970 per la costruzione di fabbricato civile abitazione;
- Variante n.94 del 17/07/1972;
- Dichiarazione di Abitabilità del 15/12/1976;
- Concessione Edilizia n.75/81 del 15/06/1981;
- Concessione Edilizia n.4/82 del 08/02/1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.151 del 01/06/1998;
- Autorizzazione alla abitabilità usabilità pratica in sanatoria n.151 del 01/06/1998;
- D.I.A. n.6/2007 del 18/01/2007 aprot.760

28. DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 20

Trattasi di magazzino deposito posto al piano seminterrato di palazzina sita in Dronero Via Suor Maria Saronni n. 3, l'immobile presenta struttura portante in muratura e piastri in c.a., il solaio è del tipo latero cementizio, i tramezzi sono in mattoni forati intonacati, è presente un rivestimento e la pavimentazione in piastrelle ceramiche, l'impianto elettrico è del tipo civile, i serramenti sono in



ferro con vetro singolo, il tutto adatto all'uso di deposito, mentre non è idoneo all'uso autorimessa in quanto seminterrato con accesso tramite scalini di 50 cm. L'accesso avviene direttamente dall'esterno usufruendo della scala comune. Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 24** e raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 25**.

28.1 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 26 part. 50 sub. 6 - C/2						
Piano Interrato: Magazzino Deposito	14,00	14,00	16,00	1,00	16,00	2,50
Foglio 26 part. 50 sub. 8 - C/2						
Piano Interrato: Magazzino Deposito	35,00	35,00	40,00	1,00	40,00	2,50
	<i>totale</i>		56,00		56,00	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 56,00.



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: murature in blocchetti, pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: Latero cementizi, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente e vasistas, materiale: metallo lamiera, e vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, materiale protezione: vernice, condizioni: sufficienti.

Automazioni: apertura garages motorizzata elettrica

Paviment. Interna: materiale: ceramica monocottura , condizioni: sufficienti

Rivestimenti: materiale: ceramica monocottura , condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.

29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

29.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudentiale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

Inoltre la posizione dei beni non è così appetibile vista la sua localizzazione.

29.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Dronero, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

29.1.2 RICERCA COMPARABILI

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	840	1250	L
Box	NORMALE	470	700	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali ad uso abitativo con caratteristiche similari si attesta intorno ad €/mq. 600,00 / 800,00, mentre la richiesta attuale per locali ad uso magazzino deposito risulta particolarmente limitata e si attesta intorno ad €/mq. 300,00 / 400,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta per locali ad uso magazzino deposito è variabile da €/mq. 250,00 a €/mq. 350,00.



29.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dei beni immobili fabbricati oggetto di stima risulta pari ad € 250,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 14.000,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Foglio 26 part. 50 sub. 6 - C/2</i>			
Piano Interrato: Magazzino - deposito	mq. 16,00	€ 250,00	4.000,00
<i>Foglio 26 part. 50 sub. 8 - C/2</i>			
Piano Interrato: Magazzino - deposito	mq. 40,00	€ 250,00	10.000,00
Totale mq. 56,00			14.000,00

29.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.24.3.1):	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.24.3.2):	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti	€ 6.100,00



29.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 11.900,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente:	€ 7.900,00

Note per la vendita:

- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.



STRALCIO PLANIMETRICO DELLA LOCALITA'

FOGLIO 26 - Scala 1:2000



 Fabbricati in oggetto



3. Immobili siti nel Comune di DRONERO (Codice D372) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Scz Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		26	50	6			C/2	3	16m ²	Totale: 18 m ²	Euro 23,66	VIA ALBERTO TRAVAGLINI n. 4 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. CN0239180 del 09/08/2005

Totale: m² 16 Rendita: Euro 20,66



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/06/2023 Ora: 11.39.47 pag: 3 Segue

Visura n.: T137495/2023

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	Nome a	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA del 05/08/2005 Pratica n. CN0238934 in atti del 09/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 904/18.8/2005)

4. Immobili siti nel Comune di DRONERO (Codice D372) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
N.	Scz Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		26	50	8			C/2	3	30m ²	Totale: 37 m ²	Euro 41,32	VIA ALBERTO TRAVAGLINI n. 4 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. CN0239180 del 09/08/2005

Totale: m² 32 Rendita: Euro 41,32

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	Nome a	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA del 05/08/2005 Pratica n. CN0238934 in atti del 09/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 384/18.8/2005)

MODULARIO
E - Cat. S. T. - B15



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

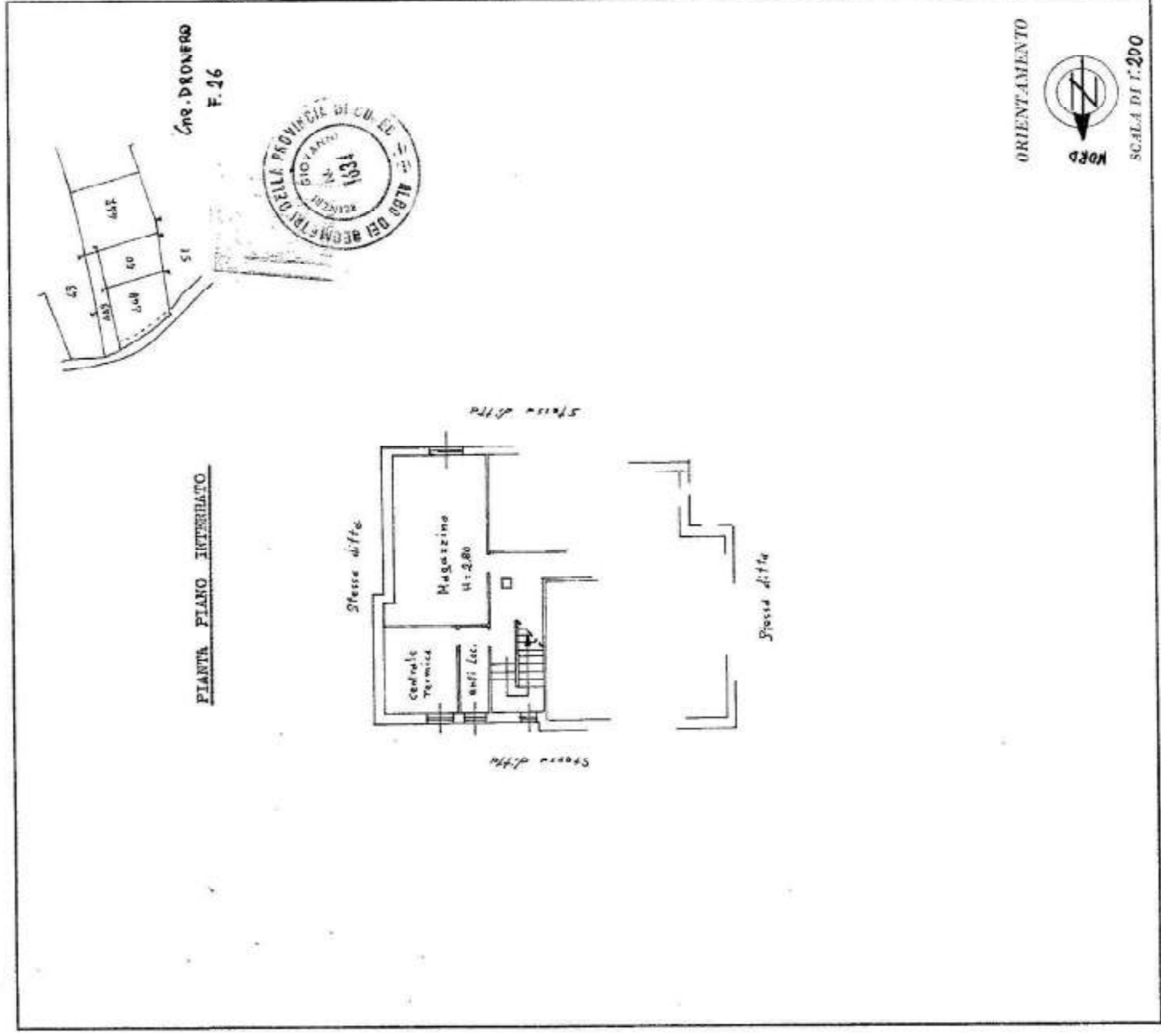
Lire 50

(R. DECRETO-LEGGI N. 116 DEL 1978, ART. 10)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **DERONERO** Via **Fico Chiotti n°4**

Ditta **[redacted]** n.g. **[redacted]** il **[redacted]** e **[redacted]** n.u. **[redacted]** il **[redacted]** res.in **[redacted]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Deronero** Sotto la Serie R. n° **0000045**



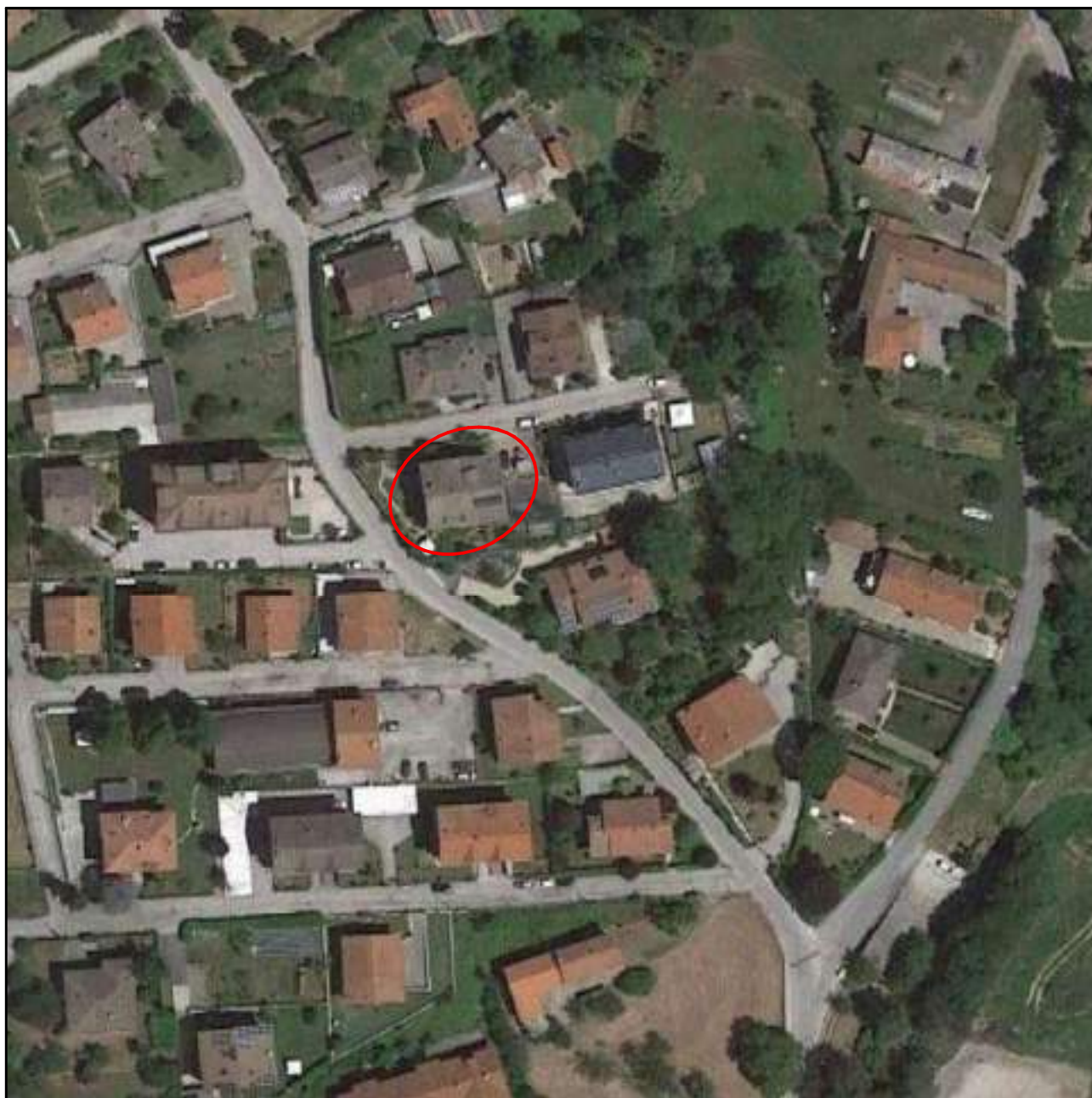
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	40
PROT. N°	

Completata dal Geometra **Giovanni Reineri**
 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di **CUNEO**
DATA 24-4-81
 Firma: **[redacted]**



VISTA SATELLITARE

Comune di Dronero



Localizzazione Fabbricato



ALLEGATO 22/A

Da: [REDACTED] <[REDACTED]>
Inviato: martedì 19 dicembre 2023 10:11
A: 'Segreteria - Geometra Perotti' <[REDACTED]>
Oggetto: R: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2023 - 2° SOLLECITO

Buongiorno

In aggiunta alla precedente risposta alla mail sottostante sono a precisare :

i beni presenti nell'alloggio di corso Santorre di Santarosa e nei garage di via quintino sella sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

I beni presenti nel magazzino sito in via suor Maria Saronni a Dronero sono di proprietà del Sig.

[REDACTED]

Cordiali saluti



[REDACTED]
Referente Qualità

[REDACTED]
+39 [REDACTED]
P.IVA 0 [REDACTED]

Avvertenze ai sensi del Regolamento UE 679/16 e del D.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso.

Qualora riceviate questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Regolamento UE 679/16 e del Dlgs. 196/2003 e smi il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse.

Avviso di riservatezza

Le informazioni contenute nel presente messaggio sono riservate e dirette esclusivamente al/ai destinatario/i identificato/i. Pertanto è proibito copiarlo, divulgarlo e/o utilizzarlo da parte di chiunque salvo il/i destinatario/i. Qualora questa comunicazione fosse arrivata per errore, preghiamo di avvertire immediatamente per telefono il mittente e di cancellarla.

Notice of confidentiality

Please be advised, the information contained here in is confidential and intended only for use by the individual stated above. If you are not the named recipient, you are here by notified that any disclosure, distribution, dissemination or copying is prohibited. If this information has been directed to you in error, please immediately contact the sender at the telephone number listed above



STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA R6



Localizzazione Fabbricato



All'interno dei cortili non è consentita la costruzione di tettoie, garages o ricoveri di alcun genere. Eventuali superfetazioni esistenti ed in contrasto con l'ambiente o con l'edificio circostante, dovranno essere demolite, o potranno essere mantenute a condizione che le stesse vengano armonizzate con l'ambiente circostante.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art. 8.

Per la viabilità urbana, valgono gli allineamenti stradali in atto, a tutela dell'ambiente e delle visuali, anche nel caso di eventuali demolizioni.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sono subordinati:

- alla conservazione delle originarie forme, volumi, stili, prospetti esterni ed interni ed utilizzo di materiali consoni all'ambiente come precisato all'art. 32 del Regolamento Edilizio
- al mantenimento della destinazione d'uso attuale, salvo altre destinazioni purché documentate e compatibili.

E' permesso il recupero ai fini abitativi di volumi tecnici, con esclusione delle baracche e tettoie.

Si dà atto che tutti gli interventi sul residenziale esistente migliorativi dal punto di vista igienico rispetto all'attuale, sono approvabili anche se non rispettano le norme inerenti il rapporto superficie utile – superficie illuminante e le altezze del piano, per quegli edifici il cui intervento edilizio previsto dalla TAV. 8 non ne consenta l'adeguamento, e cioè fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

Art.10) – R2 - R26 - Insediamenti di nucleo residenziale da mantenere allo stato di fatto, da ristrutturare, di completamento e di nuovo impianto.

Presenza di attività produttive non nocive né moleste

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e frazionale sia di vecchia che di recente edificazione, con le aree annesse edificate in tutto o in parte con presenza di attività non nocive né moleste.

In queste sono anche previste marginali aree in espansione di nuovo impianto quali ricucitura del tessuto urbano esistente.

Il tutto suddiviso nelle seguenti sottozone:

- sature;
- lotti liberi a titolo abilitativo edilizio singolo;
- nuovo impianto (PEC o PEEP);



- produttive artigianali esistenti;
- verde privato;

Per tutte le sottozone, le destinazioni d'uso ammesse, sono le seguenti:

- residenze di edilizia privata e pubblica;
- servizi per istruzione e interesse comune;
- parcheggi pubblici e privati;
- servizi di interesse generale;
- attività direzionali, commerciali (nel rispetto dell'art. 39bis) e ricettive;
- attività di tipo artigianale locale di servizio, non nocivo né molesto.
- attrezzature sportive di uso privato e ricovero attrezzi e arredi da giardino:
è consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, gioco bimbi ecc., e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Per tali attrezzature e ricoveri non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - superficie coperta massima: mq. 10,00 al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza;
 - altezza massima: m. 3,00;
 - le strutture chiuse ed aperte devono rispettare le distanze dalle strade pubbliche, confini e fabbricati definite per le varie zone dalle presenti norme;
 - le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero quali: lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
 - le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria.

Interventi ammessi:

a) Sottozona satura

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e totale.
Modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti necessari al miglioramento delle stesse, non eccedenti il 20% del volume esistente concessi "una tantum".
Negli aumenti è compreso anche il recupero dei sottotetti esistenti, che a seguito di detta norma, dovranno avere altezza media netta pari a mt. 2.40 se



trattasi di locali accessori e mt. 2.70 per uso abitativo e altezza minima pari a mt. 1.70 con possibilità di realizzare abbaini nelle falde del tetto per l'illuminazione diretta dall'esterno, con le falde degli stessi aventi pendenza non inferiore al 15%. Sono fatte salve le disposizioni contenute nella L.R. n. 21/1998 e s.m.i.

- abbattimento e ricostruzione a parità di volume degli edifici esistenti ad eccezione degli edifici di interesse ambientale, storico ed architettonico individuati in dette zone sulla cartografia di Piano. Per detti edifici è esclusa la demolizione con ricostruzione e la ristrutturazione edilizia.

I lotti che non hanno ancora raggiunto un indice di densità edilizia fondiaria di 0.50 mc/mq. pur se considerati saturi, potranno consentire edificazioni aggiuntive a quella principale esistente, fino al raggiungimento di tale indice tranne i lotti situati nelle Zone Residenziali Sature R22, R23, R25.

- Possibilità di recupero a fini abitativi di strutture tecniche quali stalle, fienili, porticati non più utilizzati purché chiusi da almeno tre lati.
- L'area R9 perimetrata con apposita simbologia (— — ') e asteriscata (*) è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

Le aree individuate in cartografia per l'allargamento della strada provinciale n°233, compreso il marciapiede, ubicate all'interno della suddetta perimetrazione sono preordinate all'esproprio solo qualora tra i proprietari e il Comune vengano meno le condizioni contenute nell'osservazione del 27 ottobre 2008 prot. 10933 e nota integrativa del 22 dicembre 2008 prot. 12990 nelle quali si prevedono:

- a) la cessione gratuita al Comune della porzione di area necessaria all'allargamento della curva pari a mq 250 da formalizzarsi con successivo apposito atto a seguito di frazionamento catastale;
- b) la disponibilità dell'area di cui al precedente punto a) a favore del Comune a far data dal giorno successivo all'approvazione della Variante Parziale n°23 al P.R.G.C., precedentemente alla formale cessione di cui al punto a);
- c) stipula di convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. con i contenuti di seguito elencati:

La porzione di area compresa tra il fabbricato residenziale esistente ubicato in fregio alla strada provinciale n°233 e il confine di proprietà direzione Montemале della profondità di m. 1,50 dal confine stradale, dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune contestualmente all'intervento di recupero dell'intera area.

La demolizione del fabbricato residenziale esistente ubicato ai margini della strada provinciale n°233 dovrà avvenire entro e non oltre tre mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire convenzionato con obbligo altresì di realizzare nei sei mesi successivi l'allargamento della strada provinciale n°233.

La monetizzazione alle condizioni di cui all'art. 12 ultimo comma lettera "a".



Sui fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume con accorpamento e diverso assetto planovolumetrico con possibilità di raggiungere altezze massime di metri 10,50 (3 piani fuori terra).

E' consentito un incremento volumetrico non superiore a mc 500.

E' consentito lo spostamento sul confine di proprietà ai sensi delle disposizioni contenute all'articolo 891 del Codice Civile della bealera irrigua intubata esistente che attraversa l'area, nel pieno rispetto delle pendenze necessarie per il deflusso delle acque.

Il piano di campagna attuale può essere innalzato di metri 0,50 rispetto al piano viabile del marciapiede.

Possibilità di riutilizzo a fini residenziali della superficie utile lorda con preesistente destinazione d'uso produttiva purché chiusa da almeno due lati.

Nelle more del rilascio del permesso di costruire convenzionato sul fabbricato esistente residenziale ubicato ai margini della strada provinciale n°233 è consentito esclusivamente l'intervento di manutenzione ordinaria.

b) Sottozone di completamento con lotti liberi a titolo abilitativo edilizio singolo:

- Interventi ammessi: è prevista la nuova edificazione quale completamento dei lotti liberi esistenti, con indice di densità edilizia fondiaria riportato nelle tabelle di zona per ogni singolo lotto.

c) Sottozona di espansione per nuovo impianto:

- Agli interventi previsti per le altre sottozone, si aggiunge che l'attuazione di queste zone è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi per l'edilizia privata per l'edilizia pubblica (PEC o PEEP) salvo la zona R9 sottozona 12 soggetta a permesso di costruire singolo convenzionato ai sensi art. 7-8 legge 10/77 o art. 35 legge 865/71.

L'edilizia residenziale pubblica è prevista nelle zone R5 sottozona 8 e R9 sottozona 5 e 12.

L'attuazione della quota parte di edilizia residenziale pubblica verrà eseguita secondo le modalità di Legge e nel rispetto della cubatura assegnata. L'altezza dei fabbricati sia di edilizia residenziale pubblica, sia di edilizia residenziale privata è di norma di mt. 7.50: fanno eccezione le aree per edilizia residenziale pubblica di cui alla zona R9 sottozona 5 e 12 e le aree per edilizia privata R5 sottozona 6 che possono raggiungere altezze di mt. 10.50 (3 piani fuori terra).

Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie delle aree di espansione, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati per le loro diverse caratteristiche, degli ambiti distinti da sigla numerica seguita da asterisco. Pertanto per la loro articolazione normativa, si rimanda alle allegate tabelle, nelle quali sono precisate le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, i distacchi, i tipi di strumento urbanistico esecutivo da applicare, le zone per l'edilizia residenziale pubblica (PEEP).



d) Sottozone produttive artigianali esistenti inserite in tessuto residenziale.

- Interventi previsti:

Mantenimento dell'attività produttiva esistente con possibili aumenti della superficie coperta totale (esistente + ampliamento) non superiore al 40% della superficie del lotto di pertinenza. In occasione di richiesta di titolo abilitativo edilizio, dovrà essere dimostrata o reperita all'interno del lotto, una superficie del 10% dello stesso, da destinare a servizi, quali parcheggio e verde.

Il cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse è consentito in dette aree solo tramite PEC esteso all'intera sottozona fatto salvo quanto specificato nella Tabella di Zona n° 4 con cessione gratuita dei servizi di cui all'art. 21 L.R. 56 e s.m.i. fatto salvo quanto previsto all'art. 12 ultimo comma e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 39bis successivo, salvo le sottozone 1C dell'ambito R2 e 3b dell'ambito R9 per le quali è ammesso con permesso di costruire diretto.

Non è soggetto a PEC il cambio di destinazione d'uso di laboratori artigianali o uffici qualora riguardi: - abitazioni con volume non superiore a mc. 300, - servizi pubblici con superficie non superiore a mq. 150, - attività commerciali con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150.

Detti interventi sono ammessi con demolizione e ricostruzione anche a parità del volume esistente al momento dell'approvazione del presente P.R.G. con esclusione dal computo della volumetria esistente di tettoie, baracche e porticati.

Si dovranno in ogni modo rispettare le prescrizioni particolari delle zone R in cui dette aree sono inserite in merito al rapporto di copertura, all'altezza massima, al numero dei piani fuori terra e ai distacchi dai confini e dalle strade, onde evitare costruzioni non conformi alla tipologia residenziale delle zone R.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli di tutela ambientale e culturale di cui all'art. 8.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa a deposito lungo i confini secondari, come al successivo art. 35.

E' consentito il mantenimento delle attività agricole esistenti nelle zone da R12 a R23 con modesti ampliamenti delle stesse, purché compatibili con la prevalente destinazione residenziale. Gli ampliamenti dovranno essere contenuti nel 20% della superficie coperta dell'azienda agricola e potranno riguardare solo porticati, tettoie e magazzini con esclusione di stalle e ricovero animali in genere. Possibilità di sopraelevazione delle strutture esistenti fino a mt. 7.50.

e) sottozone di aree a verde privato

Rappresentano le aree intercluse nelle zone urbanizzate o urbanizzande
In esse sono ammessi interventi per il miglioramento del verde ornamentale privato, per l'impianto di colture da orto ed inoltre sono ammessi manufatti per ricovero attrezzi al servizio delle colture in atto, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima m. 3 alla gronda
- superficie coperta massima mq. 25
- rapporto di copertura max. 5%
- dovranno essere in muratura intonacata e colorata con tetto a due falde ed il manto di copertura in laterizio, gronde in rame; non è ammessa la copertura piana
- dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà di m. 5,00 ovvero fino a m. 0,00 previo accordo scritto tra le parti.
- i volumi esistenti possono essere mantenuti con interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria.

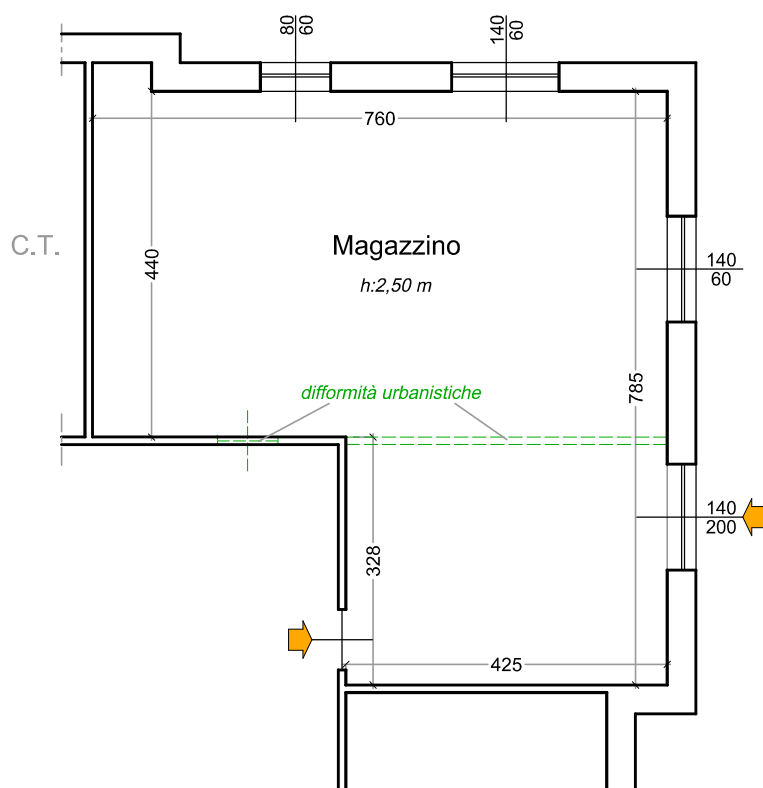
Art.11) – RM - (Residenziali Montane). Insediamenti Residenziali Montani di origine rurale, attualmente non utilizzati, con recupero a fini abitativi sia primari che secondari

Negli interventi su edifici esistenti di origine rurale, all'interno delle borgate minori le opere da eseguirsi debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica costruttiva tradizionale, uniformarsi alle preesistenti, riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi conservati e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità, come meglio specificato all'art. 32 del Regolamento Edilizio.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro filologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ricostruzione guidata.
- limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione guidata è ammesso l'ampliamento (in pianta e/o in sopraelevazione) "una-tantum" del 20% del volume residenziale preesistente per adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale-distributivo, sottoposto alle prescrizioni dei successivi commi.





Pianta Piano Seminterrato
scala 1:100



ALLEGATO 25



Beni in capo a [REDACTED] siti in Dronero

Via Picco Santa Maria – Terreno Agricolo

LOTTO 4



30. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] e consistente in:

Terreno censito a catasto al Foglio 27 part.71 sito nel Comune di Dronero, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C.;

L'accesso all'immobile avviene per chi proviene da Busca, entrati nell'abitato di Dronero, svoltare a destra in Via Picco Santa Maria, al bivio mantenere la destra e proseguire fino al Santuario di Santa Maria Delibera, di qui in direzione ovest percorrere per circa 100 metri una carrareccia, si può trovare il terreno sulla destra.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Terreni:

intestazione: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]
[REDACTED]) proprietà per 1/1

Foglio 27 part. 71 prato arborato cl.3 are 52 70 R.D. € 6,80 R.A. € 9,53;

Il terreno Presenta alle coerenze:

a nord il mappale 298, ad est il mappale 278, a sud il mappale 311 del foglio 37 e ad ovest i mappali 5, 70, 67.

Il tutto meglio identificato nella mappa catastale di cui all'**Allegato 26** e visura di cui all'**Allegato 27** alla presente.



31. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola (normale), difficoltà di accesso dovuto a strada sterrata.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla presenza di area agricola/boscata.

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 28** alla presente.

32. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero ed a disposizione della proprietà, non sono in corso contratti di locazione.

33. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**33.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

33.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate***

33.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate***

33.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***

33.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non rilevate***

33.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

- 33.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**
- Ipoteche:
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Adriano Paolo con studio in Cuneo, Viale degli Angeli n.9, del 24/11/2016 a rep. 1915, trascritto il 25/11/2016 a reg. 1393/10393, a favore della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.a., con sede in Savigliano (C.F. 00204500045) importo ipoteca € 210.000,00 , importo capitale € 195.184,03 su



- beni immobili in Dronero al Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8, Foglio 27 part.71, e immobili in Cuneo al Foglio 90 particella n.522 sub.51 e part. 1524 sub.107-170;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Pier Giorgio Olivero con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n.1, del 24/03/1993 a rep. 93/476, trascritto il 08/10/1997 a reg. 891/8642, a favore della Banca Regionale Europea S.p.a., con sede in Cuneo (C.F. 01127760047) importo ipoteca £ 90.000.000 , importo capitale £ 51.448.902 su beni immobili in Dronero al Foglio 27 part.71; Foglio 26 particella (ex 448 sub.8) ora n.50, sub 8;
 - Ipoteca concessione amministrativa per riscossione a ruolo e avviso addebito esecutivo, richiedente ed a favore dell'Agenzia delle Entrate, del 08/11/2021 a rep.2021/3721, trascritto il 09/11/2021 a reg. 1391/12200, importo ipoteca € 189.040,14, importo capitale € 94.520,07 su beni immobili in Dronero al Foglio 27 part. 71, Foglio 26 particella n.50, sub 6 e 8;
 - 33.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**
 - 33.2.3 Altre trascrizioni:
 - 33.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate

Si precisa che i costi da sostenere per la cancellazione ed a carico dell'aggiudicataria sono così da calcolarsi:

- Imposta ipotecaria 0,50% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione
- Tassa ipotecaria 35 euro
- Bollo di 59 euro

33.2.5 *Urbanistica*: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 29** alla presente.

34. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

35. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

35.1 Attuali proprietari:

Foglio 27 part. 71

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (C.F.



██████████) proprietario per 1000/1000, a seguito di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cuneo in data 18/09/1996 a rep.683, trascritto a Cuneo il 19/06/1997 a reg. gen.5288 part.4311 dai S ██████████
██████████;

36. DESCRIZIONE IMMOBILI TERRENI DI CUI AL PUNTO 30

Il terreno censito a catasto al Foglio 27 part.71 sito nel Comune di Dronero, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C. risulta attualmente a destinazione d'uso Bosco. Il tutto meglio identificato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 30**.

36.1 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie degli immobili terreni viene qui in seguito rapportata anche in giornate piemontesi:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Valore Equivalente in giornate piemontesi
Terreni		
Foglio 27 particella 71	5.270	1,38
<i>totale</i>	5.270	1,38

La superficie totale degli immobili misura complessivamente mq. 5.270 pari a giornate piemontesi 1,38.

37. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

37.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.



A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per terreni agricoli, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, la prospettanza, la destinazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sopracitato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

37.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Dronero, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, al fine di avvalorare la stima del perito incaricato, si sono presi come termine di ausilio parametrico i valori agricoli medi e regioni agrarie della Provincia di Cuneo, le pubblicazioni professionali dell'Osservatorio dei Valori Agricoli effettuate dalla casa editrice Exeo, che ha conseguito negli anni un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

Il termine di paragone è stato effettuato valori della qualità di coltura bosco, che risulta essere quella di utilizzo attuale dei terreni.

37.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a giornata piemontese.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a giornata piemontese dei terreni agricoli oggetto di stima risulta pari ad € 3.000,00.



Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 4.140,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Superficie g.te piemontesi	Valore Equivalente a g.te piemontesi €	Valore Complessivo €
<i>Terreni</i>			
Foglio 27 particella 71	1,38	€ 3.000,00	4.140,00
Totale			4.140,00

37.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 621,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti	€ 621,00

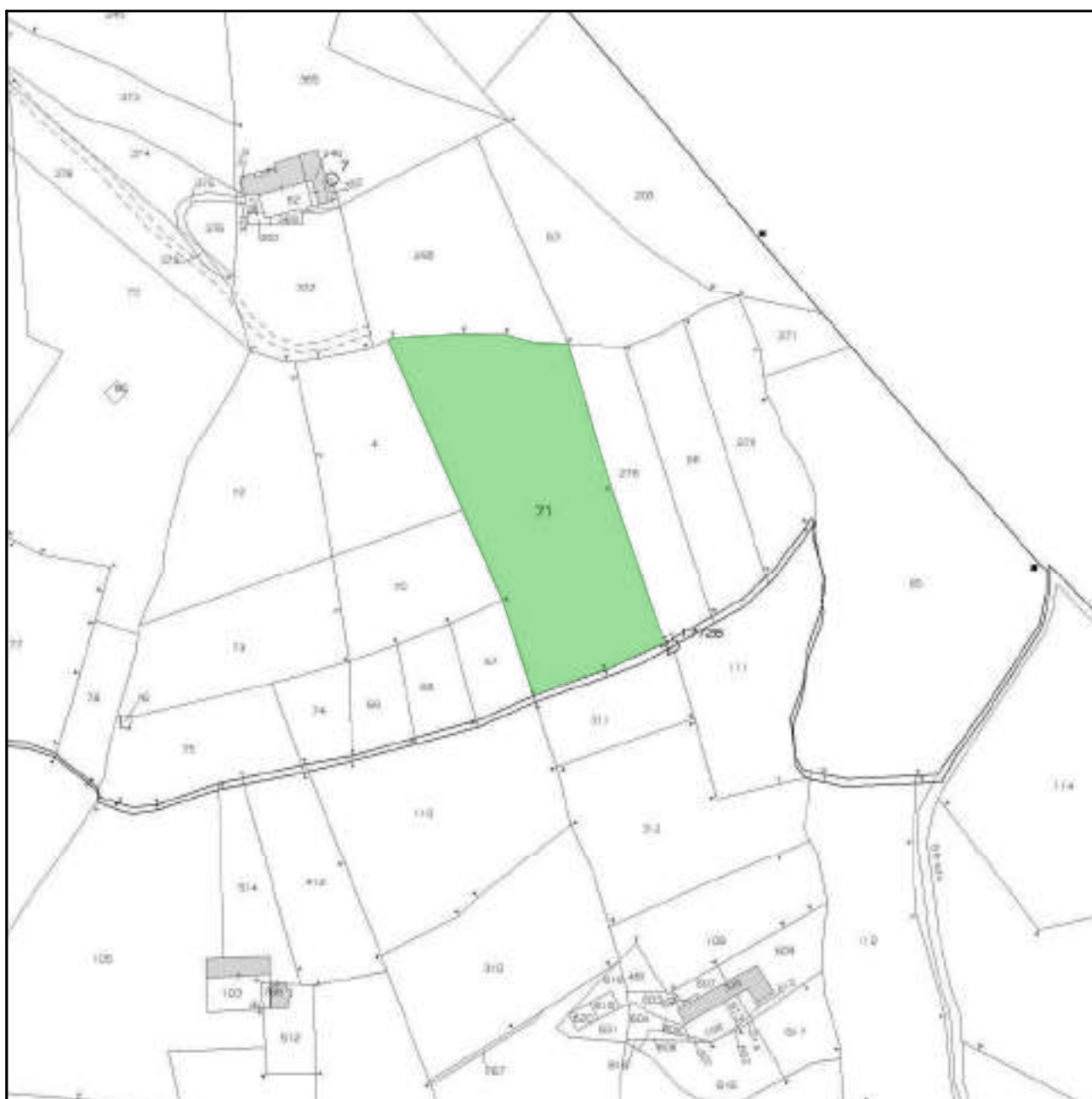
37.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova	€ 3.519,00
---	-------------------



STRALCIO PLANIMETRICO DELLA LOCALITA'

FOGLIO 26 - Scala 1:2000



 Terreni in oggetto



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

6. Immobili siti nel Comune di DRONERO (Codice D372) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ara ca	Decluz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	27	71		*	PRATO ARBOR 03	52 70		Dominicale Euro 6,80 Lire 13.175	Agrario Euro 9,53 Lire 18.445	Decreto (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/1986 in atti dal 15/01/2000 (n. 4311-1/1987) Annotazione

Immobile 1: Annotazione: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Totale: Superficie .52.70 Redditi: Dominicale Euro 6,80 Agrario Euro 9,53

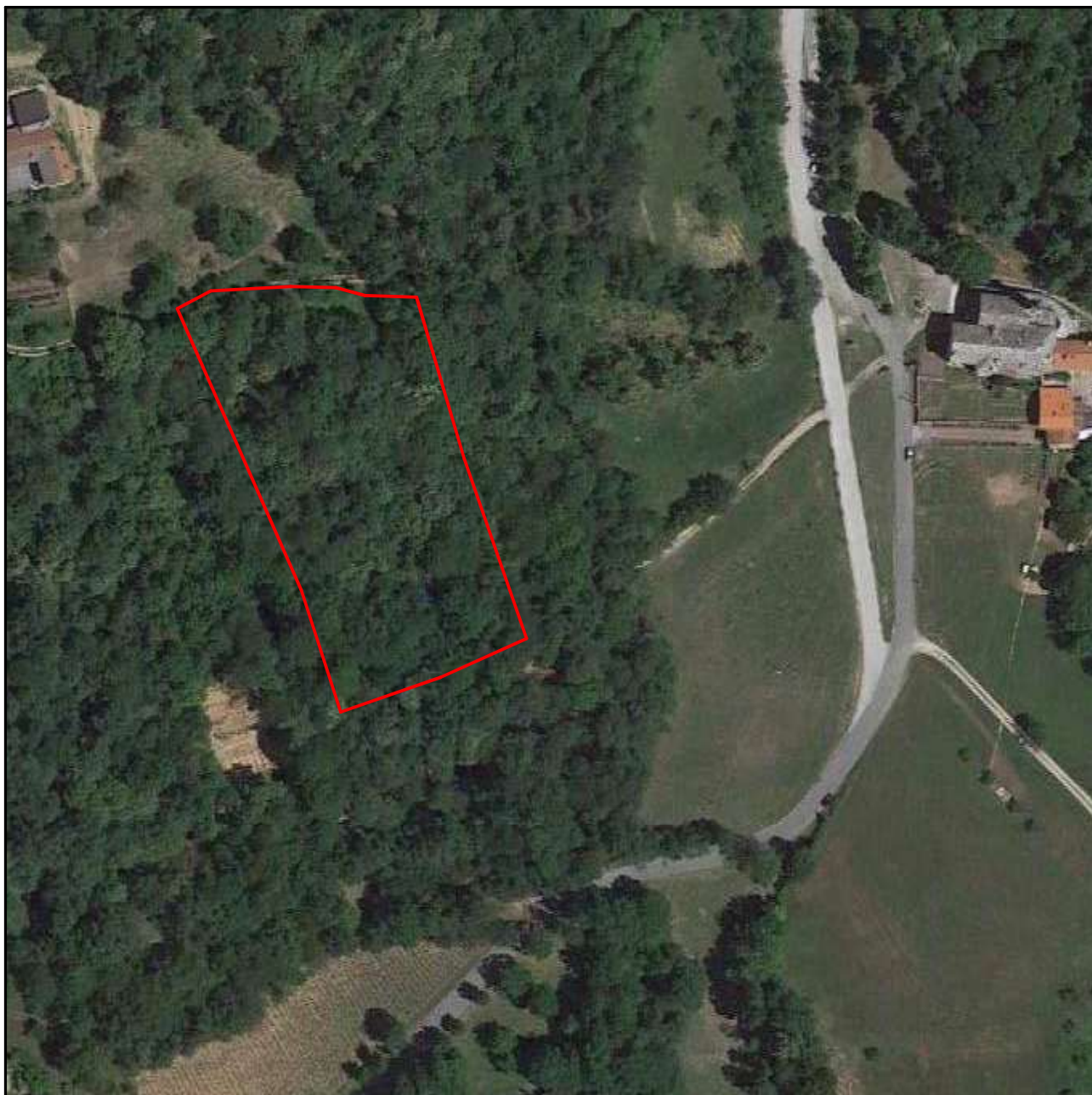
Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/09/1986 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 683 - UR Sede CUNEO (CN)
Registrazione Volume 4 n. 1737 registrato in data 23/09/1986 - Valera n. 8121.1/1997 - Pratica n. 49437 in atti dal 14/02/2002

VISTA SATELLITARE

Comune di Dronero



Localizzazione Terreno



ALLEGATO 29

L'attuazione degli interventi di nuova previsione di cui al presente articolo, è subordinata alla formazione di apposito strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata. Le residenze di supporto sull'intera area non potranno superare i 1.200 mc. ed in sede di S.U.E. dovrà essere garantita una superficie minima a parcheggio del 30% dell'area. Vincoli: L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali e di tutela culturale, di cui all'art.8.

Art.14) – H -Aree destinate alle attività agricole

H1 Aree agricole di pianura

H2 Aree agricole montane

NH1 Nuclei edificati in zona agricola di pianura

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, pastorali e forestali, dirette o connesse.

Prescrizioni

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R.U. con le seguenti specificazioni:

Il territorio produttivo destinato alle attività colturali del settore primario, individuato nelle tavole di piano è ripartito nelle grandi classi di: -aree destinate e/o confermate a boschi, prati e pascoli di montagna; -aree destinate e/o confermate a colture specializzate; -seminativi, frutteti e prati di pianura.

In tali aree sono consentite libere trasformazioni colturali.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: -attività agricole zootecniche e forestali; -colture specializzate; -residenza in funzione della conduzione dei fondi.

Sono considerate compatibili: -servizi pubblici a parco gioco e sport;



-piccole attrezzature sportive e ricreative di uso privato, quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, giochi bimbi, ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, pergolati, gazebi, forni, barbecue, ecc. nel rispetto dei parametri di cui all'art. 10, 4° comma, ultima alinea.

-attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi primari; -cave: secondo le modalità e prescrizioni particolari che regolano la materia in forza delle legislazioni specifiche nazionali e regionali.

1. Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione sono ammessi con le seguenti prescrizioni: -per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi ed ad assicurare la funzionalità mediante opere che nel rispetto degli elementi formali e strutturali ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione; -gli interventi non possono essere autorizzati o concessi sulle pendici dissestate, presso rilevanti movimenti franosi;

-in sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiori al 20% del preesistente volume residenziale; adeguamento delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, utilizzando anche il volume globale esistente; è altresì ammesso il recupero dei vani aperti, fino ad un massimo di 200 mc. E' concesso detto tipo di intervento anche ai non imprenditori agricoli previo il pagamento degli oneri concessori.

2. Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati per altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni: -per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive; -a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, compresi quelli agrituristici. Gli insediamenti di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi, nei modi indicati dal Comune; -l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive deve essere giustificata da una analisi economica complessiva della azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.

-Sugli edifici rurali esistenti quali: volumi agricoli specialistici con esclusione di tettoie aperte e chiuse, condizioni queste verificate dall'Ufficio Tecnico comunale, che si trovino nelle situazioni di cui al precedente 2° comma



che per tipologia ed ingombro siano riconducibili a funzioni abitative solo con intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali solo per una superficie utile non superiore a mq. 200, pari a mc. 600, per ogni azienda agricola nel rispetto degli ultimi due commi del presente articoli e degli ulteriori seguenti parametri edilizi: piani fuori terra max 2, altezza max m. 7,50.

3. Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni quando superano le percentuali di cui sopra, le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti, sono ammessi con i seguenti indici: -mc/mq. 0.06 per colture protette in serre fisse; -mc/mq. 0.05 per terreni a colture orticole e floricole specializzate; -mc/mq. 0.03 per terreni a colture legnose specializzate; -mc/mq. 0.02 per terreni a seminativo e a prato permanente; -mc/mq. 0.01 per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno

ammessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda; -mc/mq. 0.001 per terreni a pascolo e prato -pascolo permanente di aziende silvo – pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In caso di titolo abilitativo edilizio gratuito in zona agricola, lo stesso dovrà essere suffragato da perizia asseverata redatta da tecnico competente per quanto riguarda il tipo di coltura in atto ed i conseguenti indici di cubatura applicabili, in caso di variazione di coltura rispetto al certificato catastale. La consistenza di nuova edificazione e/o ampliamento per fabbricati al servizio dell'attività agricola, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, tettoie, ha le seguenti prescrizioni:

-distanze dai confini pari a due terzi (2/3) delle altezze con un minimo di mt. 5.00;
-distanza minima da pareti finestrate di edifici mt. 10.00; -rapporto massimo di copertura 30% calcolato sul lotto o lotti contigui sui

quali insistono; -rispetto ai fabbricati esistenti la ricostruzione di attrezzature e infrastrutture agricole che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 5.00; -i locali di ricovero animali (bovini, cavalli, asini, suini, ovini-caprini, avicunicoli, ecc.) anche a seguito di recupero di fabbricati esistenti e le concimaie devono distare almeno : -metri 15 dai locali di abitazione del proprietario; mt. 50.00 dalle abitazioni altrui;



-mt. 250 dal confine delle aree residenziali ed a servizi pubblici; -mt. 250 per i locali di ricovero animali (suini, avicunicoli, asini) dal confine delle aree NH1; -mt. 50 per i locali di ricovero animali (bovini, cavalli, ovini-caprini, ecc...) dal confine delle aree NH1; -mt 100 dai corsi d'acqua pubblici; -sull'intero territorio comunale non possono essere realizzate strutture per allevamento industriale in quanto intensivi e molesti; -in sede di rilascio di titolo abilitativo edilizio si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti eventualmente esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e che vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi. Nella planimetria di Piano sono individuate aree definite: P1 Produttive agricole esistenti. Dette strutture anche se agricole, devono adeguarsi alla normativa vigente per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami; -l'ampliamento "una-tantum" di allevamenti bovini max 20% della superficie coperta della stalla esistente (ancorché realizzato mediante corpo di fabbrica

separato e distaccato dalla stalla ma entro l'area di pertinenza della medesima) dei locali di ricovero animali (stalle) esistenti e funzionanti (alla data di adozione della Variante Parziale n°16 al P.R.G.C.), necessario per migliorare il governo del bestiame ed ottenere il benessere degli animali ai sensi della vigente normativa di settore e che non comporta aumento del numero dei capi allevati (rilevati all'anagrafe del Servizio Veterinario dell'ASL alla data di adozione della Variante Parziale n° 16) deve avvenire almeno a metri 20 dalle abitazioni altrui e in deroga alle distanze dai confini delle aree residenziali, dalle aree a servizi pubblici e dalle aree NH1, (metri 250) di cui al presente comma, con un minimo comunque da rispettare di metri 20;

-per gli allevamenti bovini esistenti ubicati a meno delle distanze previste al presente comma, non sono ammesse le modifiche di tipo di allevamento (da bovini a suini e/o avicunicoli, ecc.) ancorché realizzati in assenza di opere edilizie; mentre è consentita la trasformazione inversa ossia da allevamenti suinicoli, avicunicoli, ecc. in allevamenti bovini. -in zona agricola le distanze minime riportate al presente comma, devono essere osservate anche rispetto ai fabbricati destinati ad allevamento, nel caso di edificazioni di fabbricati abitativi.

Eventuali depositi di attrezzi agricoli potranno essere concessi "Una Tantum" anche a non imprenditori agricoli. La superficie coperta degli stessi non potrà superare i 25 mq. Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 35, 4° comma. Eventuali altre costruzioni accessorie (autorimesse al servizio di edifici residenziali esistenti) potranno essere concesse anche a non imprenditori agricoli e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 35, 4° e 5° comma ad esclusione delle distanze dalla viabilità pubblica comunale e vicinale di uso



pubblico per le quali si dovranno seguire i parametri di cui all'articolo 15. Le predette autorimesse dovranno essere realizzate prioritariamente attraverso il recupero di strutture esistenti nella quantità massima di 1 mq/10 mc al lordo di eventuali destinazioni analoghe già esistenti.

Condizioni L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, salvo quelli riguardanti gli edifici rurali che risultino abbandonati è subordinata ai disposti dei commi 2 e seguenti dell'art. 25 della L.R.U. I titoli abilitativi edilizi sono rilasciati ai sensi dell'art. 25 L.R.U. I depositi per ricovero attrezzi o macchine agricole e per la conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo possono essere realizzati anche con tipologia a "tunnel", nel rispetto delle seguenti prescrizioni: -superficie coperta massima = mq. 250 per ogni azienda agricola; -altezza massima esterna = ml. 8,00 al colmo e ml. 6,00 alla linea di imposta; -devono essere rispettati gli altri parametri edilizi-urbanistici dettati dal presente

articolo per i fabbricati al servizio dell'attività agricola, nonché le distanze dalle strade previste per la zona in cui si collocano; -interventi soggetti a permesso di costruire; -uso dei seguenti materiali: struttura in legno o metallo in tonalità opaca; è

consentita la copertura in policarbonato trasparente o telo in plastica colorata, la cui tonalità dovrà essere concordata preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo con l'Ufficio Tecnico Comunale; -lungo i due tamponamenti laterali dovrà essere realizzata una barriera di mitigazione ambientale con alberi di medio fusto; in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta, utilizzando essenze locali; -ove possibile, tali strutture devono essere collocate preferibilmente sul retro degli edifici esistenti rispetto alle strade pubbliche; -in caso di cessazione dell'attività si deve provvedere alla rimozione delle strutture ed al ripristino del sito allo stato di fatto iniziale.

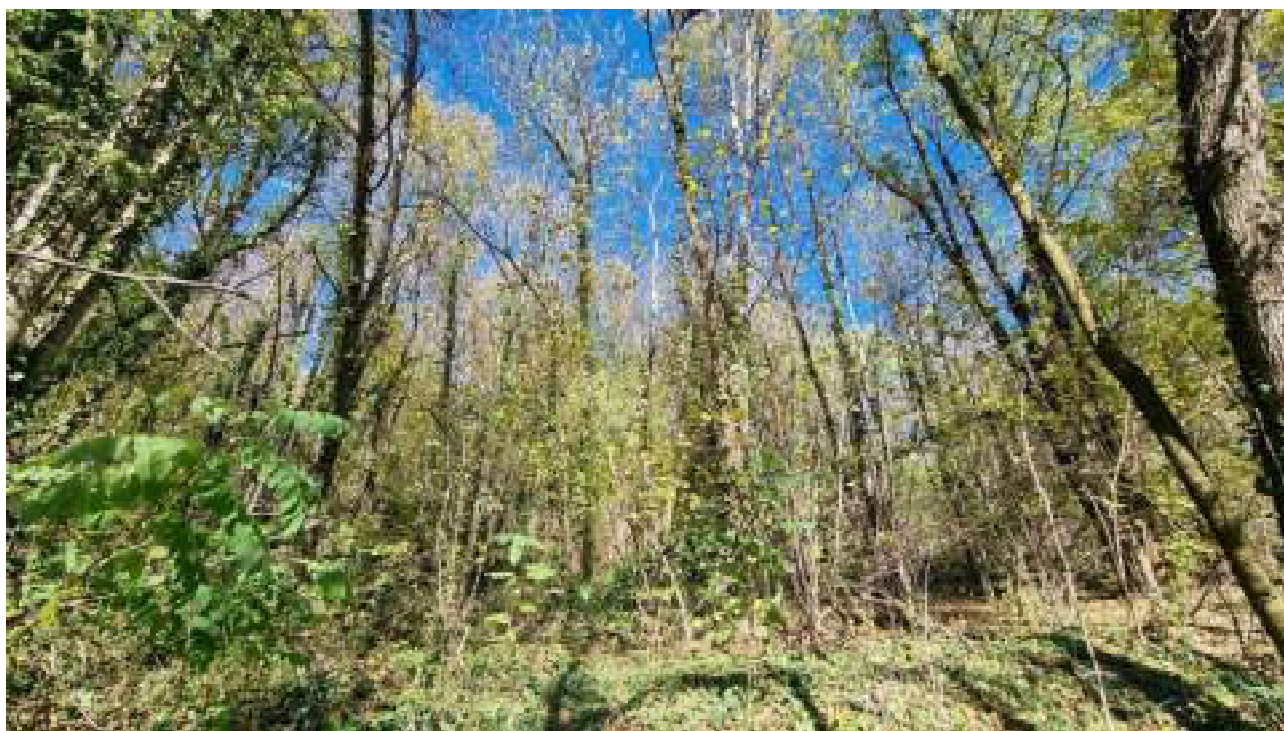
Vincoli L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti: 1.1, 1.2, 2, 3 dell'art. 8. Per le distanze di rispetto alla viabilità e alle sponde dei fiumi o torrenti vale quanto espresso nello specifico articolo delle presenti Norme. Sul fabbricato esistente in loc. Picco individuato con la sigla P.P.3 è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq.200. Il nuovo fabbricato (n°2 piani fuori terra, altezza mt. 6.50) dovrà essere ricostruito in arretramento al nuovo tracciato della strada vicinale di uso



pubblico nel rispetto del Nuovo Codice della Strada (mt. 10,00) in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. Il sedime occupato dal predetto nuovo tracciato stradale dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune. I fabbricati esistenti in loc. Pratavecchia individuati con la sigla P.P.4 e P.P.5 sono sottoposti ad intervento di demolizione senza ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e non superiore a mq 200 pari a mc.600 per ogni fabbricato con contestuale rilocalizzazione . Sui fabbricati esistenti in loc. Pratavecchia individuati con la sigla P.P.6 non è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali. Prescrizione puntuale P.p.15: I volumi edilizi esistenti in Borgata Cucchiotti, individuati con la sigla P.p.15, in precedenza aventi destinazione produttiva (Area I23 stralciata con la Variante parziale n. 31) potranno essere riutilizzati solo per destinazioni agricole, escludendo l'uso residenziale o nuovamente produttivo. Prescrizione puntuale P.p.21: I volumi edilizi insistenti sull'area censita a catasto terreni al foglio 11 particella 726 in località Cascina Ribero della Frazione Pratavecchia, individuata con la sigla P.p.21, in precedenza aventi destinazione produttiva (Area I21 stralciata con la Variante parziale n. 32) potranno essere riutilizzati solo per destinazioni agricole, escludendo l'uso residenziale o nuovamente produttivo.



ALLEGATO 30



RIEPILOGO GENERALE

LOTTO 1

**Beni in proprietà per ½ a [REDACTED] in Cuneo,
Corso Annibale Santorre di Santarosa n. 20
Appartamento e Cantina - Condominio Vulcano**

vedi presente relazione da pag.3 a pag.13

Valore complessivo degli immobili per la quota di ½ pari ad	€ 94.165,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ <u>19.124,75</u>
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 75.040,25</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 4.3.3 della presente perizia per € 350,00;
- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 2A

Beni in proprietà per ½ a [REDACTED] in Cuneo,

Via Quintino Sella n.23 - Condominio 6-1-9

Garages

vedi presente relazione da pag.14 a pag.24

Valore complessivo degli immobili per la quota di ½ pari ad	€ 18.500,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ 2.775,00
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 15.725,00</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 2B

Beni in proprietà per 1/2 a [REDACTED] in Cuneo,

Via Quintino Sella n.23 - Condominio 6-1-9

Garages

vedi presente relazione da pag.14 a pag.24

Valore complessivo degli immobili per la quota di 1/2 pari ad	€ 31.500,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ 4.725,00
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 26.775,00</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 3

Beni in capo a [REDACTED] in Dronero

Via Suor Maria Saronni n.3 – Magazzino Deposito

Condominio Ortensie

vedi presente relazione da pag.25 a pag.35

Valore complessivo degli immobili pari ad	€ 14.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ 6.100,00
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 7.900,00</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 4

Beni in capo a [REDACTED] in Dronero

Via Picco Santa Maria – Terreno Agricolo

vedi presente relazione da pag.36 a pag. 42

Valore complessivo degli immobili pari ad	€	4.140,00
Adeguamenti e correzioni della stima per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria: (a dedurre)	€	<u>621,00</u>
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	€	<u>3.519,00</u>

Note per la vendita:

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con tutte le ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



DESCRIZIONE LOTTO	Prezzo base d'asta <i>con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente</i>
<p>LOTTO 1 Beni in capo a [REDACTED] proprietà per ½ in Cuneo, Corso Annibale Santorre di Santarosa n. 20 Appartamento e Cantina <i>vedi presente relazione da pag.3 a pag.13</i></p>	<p align="right">€ 75.040,25</p>
<p>LOTTO 2A Beni in capo a [REDACTED] proprietà per ½ in Cuneo Via Quintino Sella n.23 Garages <i>vedi presente relazione da pag.14 a pag.24</i></p>	<p align="right">€ 15.725,00</p>
<p>LOTTO 2B Beni in capo a [REDACTED] proprietà per ½ in Cuneo Via Quintino Sella n.23 Garages <i>vedi presente relazione da pag.14 a pag.24</i></p>	<p align="right">€ 26.775,00</p>
<p>LOTTO 3 Beni in capo a [REDACTED] in Dronero Via Suor Maria Saronni n.3 - Magazzino Deposito <i>vedi presente relazione da pag.25 a pag.35</i></p>	<p align="right">€ 7.900,00</p>
<p>LOTTO 4 Beni in capo a [REDACTED] in Dronero Via Picco Santa Maria - Terreno Agricolo <i>vedi presente relazione da pag.36 a pag.42</i></p>	<p align="right">€ 3.519,00</p>
<p align="right"><u>Totale Generale</u></p>	<p align="right">€ 128.959,25</p>



38. CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Difformità urbanistico/edilizia;
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria;

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Quanto sopra ho l'onore di riferire a disimpegno dell'incarico affidatomi nella speranza di averlo diligentemente assolto.

Revello li, 19 febbraio 2024

Il Perito Estimatore
PEROTTI Geom. Mario

