

-

- Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Soffitta ubicata a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 29, piano 2

- **DESCRIZIONE**

- il lotto 17 fa parte dell'unità negoziale 4
si tratta di una soffitta al secondo piano sotterraneo.

E' inserita all'interno di un complesso di recente ristrutturazione.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

- Si accede alla soffitta attraverso il vano scala condominiale o usufruendo dell'ascensore.

la soffitta ha un'altezza media di mt. 1,50.

- **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita, di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agencia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari

- **TITOLARITÀ**

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS **** (Proprietà 1/1)

-

- **CONFINI**

- Il bene oggetto della perizia è libero su 1 lati. Confina a SUD con altra proprietà a OVEST con altra proprietà a EST con atrio/vano scala

● CONSISTENZA

● Destinazione	● Superficie Netta	● Superficie Lorda	● Coefficiente	● Superficie Convenzionale	● Altezza	● Piano
● soffitta	● 19,39 mq	● 21,88 mq	● 0,20	● 4,38 mq	● 1,50 m	● 2
● Totale superficie convenzionale:				● 4,38 mq		●
● Incidenza condominiale:				● 3,00	● %	
● Superficie convenzionale complessiva:				● 4,51 mq	●	

-
- I beni non sono comodamente divisibili in natura.

● CRONISTORIA DATI CATASTALI

● Periodo	● Proprietà	● Dati catastali
● Dal 24/05/2004 al 14/02/2013	● IMPRESA **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** , QUOTA per 1/1	● Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 69, Sub. 51 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9.5 Superficie catastale 20 mq Rendita € 28,92 Piano 2
● Dal 14/02/2013 al 23/06/2023	● **** Omissis ****, QUOTA per 1/1	● Catasto Fabbricati Fig. 13, Part. 69, Sub. 51 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 20 mq Piano 2

-

● I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

●

●

● DATI CATASTALI

● Catasto fabbricati (CF)											
● Dati identificativi					● Dati di classamento						
● Sez	● F	● P	● S	● Z	● C a t t e g o r i a	● Cl	● Con sist enz a	● S u p er fici e cata st al e	● Ren	● P	● G r a f f a t o
●	● 1	● 6	● 5	●	● C 2	● 1	● 20	●	● 28,	● 2	●

●

● **Corrispondenza** **catastale**

Nell'allegato 5 per ogni lotto COSTITUITO viene presentata la planimetria derivante dal rilievo effettuato ed il confronto con la planimetria catastale.

In questo caso non si è reso necessario procedere alla variazione catastale come da allegato, per la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

● PRECISAZIONI

● Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta, si è recata in loco per esaminare e rilevare la consistenza degli immobili oggetto di perizia e per la verifica dell'impianto termico finalizzato al controllo o alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, a seconda dei casi. E' stata redatta idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni finalizzate a procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale. E' stata richiesta altresì, al Comune di

Vicoforte l'accesso agli atti per esaminare i provvedimenti edilizi rilasciati, ma non sono emerse pratiche edilizie.

● PATTI

- ///

● STATO CONSERVATIVO

- La soffitta è inserita che è stato da poco recuperato con un piano di recupero attraverso un risanamento importante ed oneroso.

● PARTI COMUNI

- IL LOTTO 16 così come il 17 e l'18, utilizzano come beni comuni al condominio le scale, gli ingressi, l'ascensore ecc.

● SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- ///

● CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il presente lotto si compone di un lato libero seppur cieco, ma si tratta a tutti gli effetti di una soffitta.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante e pilastri. La struttura orizzontale è piana, le pareti verticali sono in laterizio. Il pavimento piastrelle in gres porcellanato.

L'altezza massima è mt. 2,40, l'altezza minima è mt. 0.60

Il tetto è a due falde con coppi alla piemontese.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato. I serramenti interni ed esterni sono in legno. I serramenti esterni sono dotati di persiane in legno.

Le finiture interne (pavimenti, porte, rivestimenti...) sono di pregio.

Si tratta di immobili sarebbero attrattivi alla vendita per esempio per qualche inquilino che abita in quel condominio e che ha necessità di aggiungere .

● STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta libero.

● PROVENIENZE VENTENNALI

● Periodo	● Proprietà	● Atti			
● Dal 28/09/1999 al 05/08/2004	● IMPRESA **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** QUOTA per 1 /1 Codice Fiscale/P.I VA: **** OMISSIS ****	● ATTO DI COMPRAVENDITA			
		● Rogante	● Data	● Repertorio N°	● Raccolta N°
		● BIRONE GERMA NO	● 28/09/1999	● 30959	●
		● Trascrizione			
		● Presso	● Data	● Reg. gen.	● Reg. part.
		● UR MONDO VI	● 30/09/1999	● 6345	● 4953
		● Registrazione			
		● Presso	● Data	● Reg. N°	● Vol. N°
		●	●	●	●
● Dal 05/08/2004 al 23/06/2023	● **** Omissis ****, proprietari o per 1/ 1 Codice Fiscale/P.I VA: **** OMISSIS ****	● ATTO COMPRAVENDITA			
		● Rogante	● Data	● Repertorio N°	● Raccolta N°
		● BIRONE GERMA NO	● 05/08/2004	● 38544	●
		● Trascrizione			
		● Presso	● Data	● Reg. gen.	● Reg. part.
		● UR MONDO VI'	● 07/08/2004	● 6575	● 4791
		● Registrazione			
		● Presso	● Data	● Reg. N°	● Vol. N°
		●	●	●	●

-
- Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

● FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO DI MONDOVI aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

● *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a MONDOVI il 30/12/2013
 Reg. gen. 9324 - Reg. part. 864
 Quota: 1/1
 Importo: € 750.000,00
 A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU
 Contro **** OMISSIS ****
 Capitale: € 649.438,87
 Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
 Data: 23/12/2013
 N° repertorio: 2141
 Note: RISTRETTE A: UNITA NEGOZIALE 1 RELATIVAMENTE AL FG 13 PARTICELLA 45 SUB 12-13 (EX. 3) 14 (EX. 4)-5-6-7-8 UNITA NEGOZIALE 3-4-5- 6 -8-9-11-12
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SAVONA il 10/02/2014
 Reg. gen. 753 - Reg. part. 60
 Quota: 1/1
 Importo: € 130.000,00
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA
 Contro **** OMISSIS ****
 Capitale: € 107.477,73
 Rogante: TRIBUNALE DI SAVONA
 Data: 04/02/2014
 N° repertorio: 303
 Note: RISTRETTA ALLE UNITA NEGOZIALI 1 RELATIVAMENTE A FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8 UNITA' NEGOZIALI: 3-4-5-6-7-8-9-10-11 (AD ECCEZIONE DEL FOGLIO 12 PARTICELLA 510 SUB 1) E 12
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a MONDOVI il 11/02/2014
 Reg. gen. 797 - Reg. part. 65
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU

Contro **** OMISSIS ****

Capitale: € 117.028,50

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 04/02/2014

N° repertorio: 163

Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA' NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11,E 12

● **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 28/02/2014

Reg. gen. 1104 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00

A favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA

Contro **** OMISSIS ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 03/07/2014

N° repertorio: 7899

Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA' NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11 (AD ECCEZIONE DEL FG. 12 PART. 510 SUB. 1), 12 E 13

● **Trascrizioni**

● **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a PIGNORAMENTO IMMOBILI il 28/01/2015

Reg. gen. 538 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA

Contro **** OMISSIS ****

Note: RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 PER I BENI DI CUI AL FG. 13 PART. 45 SUB.3-4-5-6-7-8 UNITA' NEGOZIALE 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

● **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a MONDOVI' il 11/03/2022

Reg. gen. 1905 - Reg. part. 1567

A favore di MAIOR SPV SRL

Contro **** OMISSIS ****

Note: CONTRO **** OMISSIS **** PER LA QUOTA DI 1/1: FG. 13 PART. 45 SUB. 14 (EX.4) 5-6-7-8 UNITA NEGOZIALE 4*5*6*7*8*9*10*11*12 OCCORRE STRALCIARE L'UNITA' NEGOZIALE 13 PER LA QUOTA DI 1/2. CONTRO **** OMISSIS **** E **** OMISSIS **** PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA: UNITA' NEGOZIALE 1: FG.13 PART. 53 SB. 4-5-6-7 * FG 13 PART. 45 SUB. 9-10-11 * FG. 13 PART 36-37-38-39-48-52-314-464-53-25 **** OMISSIS **** PER LA QUOTA DI 1/1 UNITA' NEGOZIALE 1: FG.6 PART. 396 SUB. 1-2-3-4

●

● **Oneri**

di

cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico della procedura.

●

● **NORMATIVA URBANISTICA**

- IL LOTTO oggetto di esame risulta normato, in base alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ed alla tavola di PRGC di progetto n. C2.1 come aree di "RISTRUTTURAZIONE DI TIPO PARZIALE DI TIPO A". ed è inserito in zona Ab3 ossia "AREE DI VALORE AMBIENTALE".

● **REGOLARITÀ EDILIZIA**

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

●

La soffitta è stata implementata con il forno in muratura e viene vissuta come taverna, è stata collegata con una scala a chiocciola all'abitazione di sopra, e un ripostiglio è stato recuperato un bagno. Questo locale ha un'altezza netta di 2,60 metri, pertanto non è possibile renderlo abitabile.

i provvedimenti edilizi rilasciati sono: PDC 26/03 e 45/06 DEL 20/06/03,
PRATICHE EDILIZIE: 47/2002 - 28/2006

● **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.