

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2021 del R.G.E.

Promossa da:

.....

contro

.....

---

## RELAZIONE CTU

---

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	
Premessa .....	
Descrizione.....	
Lotto 1 .....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini .....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Stato conservativo .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Stima / Formazione lotti .....	
Lotto 2 .....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini .....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Stato conservativo .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Stima / Formazione lotti.....	

Lotto 3 .....  
Completezza documentazione ex art. 567.....  
Titolarità.....  
Confini .....  
Consistenza.....  
Cronistoria Dati Catastali.....  
Dati Catastali.....  
Stato conservativo .....  
Servitù, censo, livello, usi civici .....  
Caratteristiche costruttive prevalenti .....  
Stato di occupazione.....  
Provenienze Ventennali.....  
Formalità pregiudizievoli .....  
Normativa urbanistica .....  
Regolarità edilizia.....  
Vincoli od oneri condominiali .....  
Stima / Formazione lotti.....

Lotto 4 .....  
Completezza documentazione ex art. 567.....  
Titolarità.....  
Confini .....  
Consistenza.....  
Cronistoria Dati Catastali.....  
Dati Catastali.....  
Stato conservativo .....  
Servitù, censo, livello, usi civici .....  
Caratteristiche costruttive prevalenti .....  
Stato di occupazione.....  
Provenienze Ventennali.....  
Formalità pregiudizievoli .....  
Normativa urbanistica .....  
Regolarità edilizia.....  
Vincoli od oneri condominiali .....  
Stima / Formazione lotti.....

Lotto 5 .....  
Completezza documentazione ex art. 567.....  
Titolarità.....  
Confini .....  
Consistenza.....

Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Stato conservativo .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Stima / Formazione lotti.....	
Lotto 6 .....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini .....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Stato conservativo .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Stima / Formazione lotti.....	
Lotto 7 .....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini .....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Stato conservativo .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	

Stato di occupazione.....  
Provenienze Ventennali.....  
Formalità pregiudizievoli .....  
Normativa urbanistica .....  
Regolarità edilizia.....  
Vincoli od oneri condominiali .....  
Stima / Formazione lotti.....

[Toc256000020](#)

Riepilogo bando d'asta

- **Lotto 1**
- **Lotto 2**
- **Lotto 3**
- **Lotto 4**
- **Lotto 5**
- **Lotto 6**
- **Lotto 7**

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2021 del R.G.E

- **Lotto 1**
- **Lotto 2**
- **Lotto 3**
- **Lotto 4**
- **Lotto 5**
- **Lotto 6**
- **Lotto 7**

## INCARICO

---

All'udienza del 11/01/2022, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via Pallavicino, 1 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, Tel. 3398459220, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da immobili residenziali e di servizio, oltre aree, all'interno dei condomini realizzati alla fine degli anni '70, per usufruire della stazione sciistica adiacente, denominata Garessio 2000.

## DESCRIZIONE

---

Gli immobili constano in:

- Condominio Primo Residence, Foglio 3 mapale 58, n. 2 Unità residenziali Subalterni 47 e 89, un'autorimessa, subalterno 15 e n. 2 locali condominiali: sala comune, subalterno 87 e vano caldaia e locale skibox subalterno 88;
- Condominio Betulla: Foglio 3 mappale 60, n. 2 locali condominiali: sala comune, subalterno 16 e vano caldaia, subalterno 149 – entrambi soppressi e uniti al subalterno 153 avente destinazione di Bene Comune non Censibile;
- Condominio Abete: Foglio 3 mappale 59, n. 3 autorimesse, subalterno 143, 152 e 174 e n. 2 locali condominiali: sala comune, subalterno 16 e vano caldaia 175;
- Struttura a servizio impianti sciistici (biglietteria e infermeria), foglio 4, mappale 19 subalterno 1;
- Aree di cui ai mappali del foglio 3 n. 46, 64 (ora unito al 59), 65 (ora unito al 60), 66 (ora unito al 60), 68 (ora unito al 59), 69 (ora unito al 60), 70 e 75 (ora unito al 72) – foglio 4 mappale 18 (ora mappale 24).

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e autorimessa ubicati a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO all'interno di condominio denominato "1° Residence", struttura a ridosso della stazione sciistica denominata Garessio 2000.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- ..... (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: ....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Unita' residenziale, Foglio 3, mapale 58 sub. 89, posto alle coerenze di: corridoio comune e sub. 59 e 52

Autorimessa, foglio 3, mappale 58 sub. 15, posto alle coerenze di: interni 14, 15 e corsia comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	36,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,70 m	t
TERRAZZO	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	0,00 m	t
Autorimessa	17,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le quote condominiali dei beni all'interno del mappale 58 ammontano a: Millesimi di proprietà e generali: 51 mm / 1046 mm; Millesimi di riscaldamento: 154 mm / 3249 mm e Millesimi di ascensore: 27 mm / 987 mm; indivise tra tutte le proprietà dell'esecutata all'interno del Condominio, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Subalterno 15 - Autorimessa:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 18/09/2013 protocollo n. CN0224902 in atti dal 18/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 84991.1/2013)
- Variazione del 24/10/2013 protocollo n. CN0259471 in atti dal 24/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 101372.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Subalterno 89 - Abitazione:

- VARIAZIONE del 19/04/2016 protocollo n. CN0055355 in atti dal 19/04/2016 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13444.1/2016)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2017 protocollo n. CN0025900 in atti dal 16/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8025.1/2017)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	58	15		C6	2	17	18 mq	31,61 €	S1	
	3	58	89		A2	2	2.5	39 mq	148,48 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il Subalterno 15 consta in un posto auto singolo in condizioni manutentive sufficienti;

Il Subalterno 89 consta in un alloggio bilocale in buone condizioni manutentive e di conduzione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non presenti

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura portante è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

L'abitazione, subalterno 89, è rifinita con piastrelle in gres, serramenti in legno e tinteggiatura. L'autorimessa, sub. 15, è rifinita con pavimentazione in cls. con serranda in metallo e muratura intonacata a grezzo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso è esercitato dalla strada provinciale al bene su strada privata asfaltata.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Il Subalterno 89, abitazione è in regolare possesso della ditta esecutata.

Il subalterno 15, autorimessa, è in uso al proprietario dell'interno n. 16, senza titolo formale, mentre quest'ultimo immobile è in uso alla ditta esecutata. Tale scambio è accettato dalle parti in quanto gli interni nn. 15 e 17 in proprietà della parte convenuta, risultano inframezzati dall'interno 16. In base allo scambio indicato, gli interni 16 e 17 risultano adiacenti e di migliore fruizione da parte della conduttrice.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **AUTORIMESSA SUBALTERNO 15 :**

- Dal 29/06/1985 al 11/02/2022, PROPRIETA' ..... QUOTA 1/1 Codice Fiscale: ..... , ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ....., REPERTORIO 9271 DEL 29/06/1985, REGISTRATO A ALBA AL N. .... DEL 19/07/1985
- Dal 12/02/2022, PROPRIETA' ..... - QUOTA 1/1, P.IVA: ..... DECRETO TRASFERIMENTO REPERTORIO 135 DEL 12/02/2002, REGISTRATO A MONDOVI' IL 01/03/2002 REGISTRO PARTICOLARE N. 1108, REGISTRO GENERALE N. 1382

#### **ABITAZIONE SUBALTERNO 89:**

- Dal 29/01/1980 al 13/03/1991 PROPRIETA' ..... , QUOTA per 1/1, PRIMA COSTRUZIONE;
- Dal 14/03/1991 al 03/11/2010 PROPRIETA' ..... , QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899

- Dal 04/11/2010 al 04/11/2010 PROPRIETA' ..... , QUOTA per 1/1, RICOGNIZIONE DEI CESPITI A SEGUITO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 181195, REGISTRATO A MONDOVI' IL 06/12/2010 N. 9518;
- DAL 04/11/2010 PROPRIETA' ..... , QUOTA 1/1, ATTO COMPRAVENDITA, NOTAIO ....., REPERTORIO 181196, REGISTRATO A MONDOVI' IL 06/12/2010 N. 9519;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **Trascrizioni**

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da ..... Sede ASTI A favore di ..... , contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... Sede CUNEO, A favore di ..... , contro .....

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 .....CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di ..... , contro .....

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr. 2735 del 10/11/1980
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il subalterno 15 - autorimessa, risulta conforme;

Il subalterno 89 - abitazione, risulta difforme derivando dalla fusione di due unità monolocali unite e estrasformate in un bilocale. La sanzione per tale tipo di difformità ammonta a €. 1000,00 oltre spese accessorie e spese tecniche. Lo scrivente attribuisce una spesa omnicomprensiva di €. 2.000,00 per le operazioni di regolarizzazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario dei beni, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, il quale inquadra il bene residenziale in Classe energetica E.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento e autorimessa ubicati a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale e posto auto all'interno di condominio denominato "1° Residence"

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 58, Sub. 89, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie dei beni, attribuisce un valore in base a i prezzi medi di mercato, desunti dagli annunci immobiliari dei siti specializzati, decurtati del 20% quale scontistica ottenibile in fase di trattativa e adeguati alla tipologia specifica.

Le unità residenziali in zona hanno una richiesta di valore variabile da €.11.000,00 per i monolocali a €. 24.000,00 per i bilocali con autorimessa doppia. Considerati i beni in argomento, si attribuiscono €. 20.000,00 per l'unità residenziale, subalterno 89 e €. 4.000,00 per l'autorimessa subalterno 15, a cui dedurre €. 2.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Garessio (CN) - LOC. CASOTTO	51,20 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 22.000,00

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Abitazione ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO all'interno di condominio denominato "1° Residence", struttura a ridosso della stazione sciistica denominata Garessio 2000.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- .....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Bene posto alle coerenze di: interno M1, Corridoio e Loc. Ingresso Comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZIALE	23,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,70 m	t
TERRAZZO	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,60 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le quote condominiali dei beni all'interno del mappale 58 ammontano a: Millesimi di proprietà e generali: 51 mm / 1046 mm; Millesimi di riscaldamento: 154 mm / 3249 mm e Millesimi di ascensore: 27 mm / 987 mm; indivise, tra tutte le proprietà all'interno del Condominio dell'esecutata, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Subalterno 47 - Abitazione:

- VARIAZIONE del 29/02/1980 in atti dal 23/08/1991 CLASSAMENTO (n. 2597.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Variazione del 24/10/2013 protocollo n. CN0259471 in atti dal 24/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 101404.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	58	47		A2	2	1.5	24 mq	89,09 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il Subalterno 47 consta in un alloggio monolocale in buone condizioni manutentive e di conduzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura complessiva è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

L'abitazione, subalterno 47, è rifinita con piastrelle in gres, serramenti in legno e tinteggiatura.

L'apporto idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso è esercitato dalla strada provinciale al bene su strada insistente su area privata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I beni sono in uso alla società proprietaria

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

- Dal 29/06/1985 al 11/02/2022, PROPRIETA' ..... QUOTA 1/1 Codice Fiscale: ....., ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ....., REPERTORIO 9271 DEL 29/06/1985, REGISTRATO A ALBA AL N. 2066 DEL 19/07/1985
- Dal 12/02/2022, PROPRIETA' ..... - QUOTA 1/1, P.IVA: ..... DECRETO TRASFERIMENTO REPERTORIO 135 DEL 12/02/2002, REGISTRATO A MONDOVI' IL 01/03/2002 REGISTRO PARTICOLARE N. 1108, REGISTRO GENERALE N. 1382

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Trascrizioni**

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da .....Sede ASTI A favore di ....., contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... Sede CUNEO, a favore di ..... contro .....

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 .....CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di .....(Richiedente: .....), contro .....

### NORMATIVA URBANISTICA

Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessioni Edilizie nn. 2432 – 2434 del 21/02/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il subalterno 47 - abitazione, risulta conforme;

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, il quale inquadra il bene residenziale in Classe energetica E.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale e posto auto all'interno di condominio denominato "1° Residence"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 47, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie dei beni, attribuisce un valore in base a i prezzi medi di mercato, desunti dagli annunci immobiliari dei siti specializzati, decurtati del 20% quale scontistica ottenibile in fase di trattativa e adeguati alla tipologia specifica.

Le unità residenziali in zona hanno una richiesta di valore variabile da € 11.000,00 per i monolocali a € 24.000,00 per i bilocali con autorimessa doppia. Considerato il bene in argomento, si attribuiscono € 10.000,00 per l'unità residenziale, subalterno 47.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Garessio (CN) - LOC. CASOTTO	27.60 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 10.000,00

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO all'interno di condominio denominato "Abete"

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- .....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Autorimessa, foglio 3, mappale 59 sub. 143, posto alle coerenze di: interni 177, 175 e corsia comune.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,70 m	t

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>16.00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16.00 mq</b>	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le quote condominiali dei beni dell'esecutata all'interno del mappale 59 ammontano a 14 millesimi, indivise tra tutte le proprietà, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Subalterno 143 - Autorimessa:

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 08/07/1991 CLASSAMENTO (n. 14108.1/1980)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222181 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82730.1/2013)
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256638 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100027.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	59	143		C6	3	15	16 mq	32.54 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il Subalterno 143 consta in un 'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura complessiva è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

L'autorimessa, sub. 143, è rifinita con pavimentazione in cls. con serranda in metallo e muratura intonacata a grezzo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso è esercitato dalla strada provinciale al bene su strada insistente su area privata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Da indagini in loco, si è evinto che il bene è in possesso a terzi da lungo tempo. Tale situazione è nota alla ditta proprietaria.

### PROVENIENZE VENTENNALI

- Dal 11/07/1985, PROPRIETA' ..... QUOTA 1/1 Codice Fiscale: Partita IVA: ....., ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ....., REPERTORIO 3388/581 DEL 11/07/1985, REGISTRATO A MONDOVI' AL N. 2469 DEL 16/07/1985.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da ..... Sede ASTI A favore di ....., contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... Sede CUNEO, a favore di ..... contro .....

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 .....CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di .....(Richiedente: .....), contro .....

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il subalterno 143 - autorimessa, risulta conforme;

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non necessario.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 3** - Autorimessa, ubicata a Gressio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di posto auto all'interno di condominio denominato "ABETE"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 143, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie dei beni, attribuisce un valore acorpo per paragone di beni simili I quali hanno prezzi da: €. 4.000,00 e €. 6.000,00, a seconda delle caratteristiche. All'immobile oggetto di esecuzione mapaple 143, lo scrivente attribuisce €. 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Autorimessa Garessio (CN) - LOC. CASOTTO	16.00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 4.000,00

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO all'interno di condominio denominato "Abete", struttura a ridosso della stazione sciistica denominata Garessio 2000.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- .....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Autorimessa, foglio 3, mappale 59 sub. 152, posto alle coerenze di: interni 166 e 168 e corsia comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	32,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,70 m	t

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>36.00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>36.00 mq</b>	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le quote condominiali di tutti i beni della ditta eseguita all'interno del mappale 59 ammontano a 14 millesimi, indivise, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Subalterno 152 - Autorimessa:

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 08/07/1991 CLASSAMENTO (n. 14099.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222238 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82749.1/2013);
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256638 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100036.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	59	152		C6	3	30	36 mq	€ 65,07	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il Subalterno 152 consta in un 'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura complessiva è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

L'autorimessa, sub. 152, è rifinita con pavimentazione in cls. con serranda in metallo e muratura intonacata a grezzo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso al bene è esercitato dalla strada provinciale su strada insistente su area privata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è in possesso della ditta esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

- Dal 11/07/1985, PROPRIETA' ....., ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ....., REPERTORIO 3388/581 DEL 11/07/1985, REGISTRATO A MONDOVI' AL N. 2469 DEL 16/07/1985.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da ..... Sede ASTI A favore di ....., contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... Sede CUNEO, a favore di ..... contro .....

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 ..... CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di .....(Richiedente: .....), contro .....

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il subalterno 152 - autorimessa, risulta conforme;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non necessario.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicato a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di posto auto all'interno di condominio denominato "ABETE"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 143, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie dei beni, attribuisce un valore A CORPO, ESSEDNO BENI SIMILI VALUTATI TRA € 4.000,00 e € 6.000,00, a seconda delle caratteristiche. All'immobile oggetto di esecuzione mapaple 152, lo scrivente attribuisce € 5.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Autorimessa Garessio (CN) - LOC. CASOTTO	36.00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 5.000,00

### **LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO all'interno di condominio denominato "Abete", struttura a ridosso della stazione sciistica denominata Garessio 2000.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **TITOLARITÀ**

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

- ..... (Proprietà 1/1)  
.....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Autorimessa, foglio 3, mappale 59 sub. 174, posto alle coerenze di: interno 146, contro terra a due lati e corsia comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	30,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	t

<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le quote condominiali di tutti i beni della ditta esecutata all'interno del mappale 59 ammontano a 14 millesimi, indivise, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Subalterno 174 - Autorimessa:

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 08/07/1991 CLASSAMENTO (n. 14077.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222286 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82783.1/2013);
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256638 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100058.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	59	174		C6	3	30	37 mq	€ 65,07	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il Subalterno 174 consta in un 'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura complessiva è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

L'autorimessa, sub. 174, è rifinita con pavimentazione in cls. con serranda in metallo e muratura intonacata a grezzo.

L'apporto idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso è esercitato dalla strada provinciale al bene su strada insistente su area privata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è in possesso della ditta esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

- Dal 11/07/1985, PROPRIETA' ..... QUOTA 1/1 Codice Fiscale: ....., ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ....., REPERTORIO 3388/581 DEL 11/07/1985, REGISTRATO A MONDOVI' AL N. 2469 DEL 16/07/1985.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Trascrizioni**

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da ..... Sede ASTI A favore di ....., contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... Sede CUNEO, a favore di ..... contro .....

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 Tribunale Di Cuneo CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di ..... (Richiedente: .....), contro .....

## NORMATIVA URBANISTICA

Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessioni Edilizie nn. 2432 – 2434 del 21/02/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il subalterno 174 - autorimessa, risulta conforme;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non necessario.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 5** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di posto auto all'interno di condominio denominato "ABETE"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 174, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie dei beni, attribuisce un valore A CORPO, essendo beni simili valutati a corpo tra €. 4.000,00 e €. 6.000,00, a seconda delle caratteristiche. All'immobile oggetto di esecuzione mapale 152, lo scrivente attribuisce €. 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Autorimessa Garessio (CN) - LOC. CASOTTO	37.00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 5.000,00

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Fabbricato a servizio attività turistica e area adiacente. ubicata a Gressio (CN) - LOC. CASOTTO, struttura a ridosso della stazione sciistica denominata Gressio 2000.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- ..... (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: .....

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

- ..... (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Deposito, foglio 4, mappale 19 sub. 1, Terreno: foglio 3, mappale 46 e foglio 4 mappale 24 , in unico corpo, posti alle coerenze di: strada pubblica, mappale 79 del foglio 3 e mappali 13 e 10 del foglio 4.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	154 mq	191,00 mq	1,00	191,00 mq	2,70 m	t
AREA F. 4 MAPPALE 24		11833	0,25	2959		
AREA F. 3 MAPPALE 46		6150		1538		
		<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>4688.00 mq</b>		
		<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>	
		<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>4688.00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 4 Mappale 19 sub 1 - Deposito:

- COSTITUZIONE del 10/11/2009 protocollo n. CN0403034 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n. 9252.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2010 protocollo n. CN0424718 in atti dal 10/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26097.1/2010);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2015 protocollo n. CN0017284 in atti dal 20/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11378.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- VARIAZIONE del 03/05/2016 protocollo n. CN0062256 in atti dal 03/05/2016 MIGLIORE RAPPR GRAFICA (n. 15103.1/2016);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 protocollo n. CN0061500 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15486.1/2017).

Foglio 4 Mappale 24 (ex mappale 18) - Area:

- Tipo Mappale del 03/11/2009 Pratica n. CN0388471 in atti dal 03/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 388471.1/2009);
- Tipo Mappale del 28/04/2016 Pratica n. CN0061255 in atti dal 28/04/2016 presentato il 28/04/2016 (n. 61255.1/2016).

Foglio 3 Mappale 46 - Area:

- FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 118590 in atti dal 22/04/2003 (n. 1896.1/2003).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	19	1		C/2	1	154	217 mq	€ 254,51	T	

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	SUPERFICIE	R.d.	R.a.
							ha a ca		
	4	24			BOSCO CEDUO	2	1 18 33	€ 5,50	€ 2,44
	3	46			BOSCO CEDUO	2	61 50	€ 2,86	€ 1,27

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il mappale di cui al foglio 4, n. 19 sub. 1 consta in un edificio su unico piano a servizio della stazione sciistica, in cui all'interno vi erano I locali destinati a: biglietteria, infermeria e deposito e noleggio attrezzature (sci, scarponi, tavole da snow board etc.). All'epoca attuale la struttura si presenta vetusta e necessitante di opere di ripristino a deguito di danneggiamenti negli impianti, nelle tramezzature e nella controsottatura.

I terreni adiacenti all'immobile di cui sopra, di cui al foglio 4 mappale 24 e foglio 3 mappale 46 sono destinati a piazzale di servizio degli impianti sciistici: parcheggio e area manovra mezzi. Non risultano condizioni ostative all'utilizzo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura è stata eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in metallo e pavimentazione in gres, rivestimenti in intonaco tinteggiato e gres. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

E' presente impianto di riscaldamento il quale però risulta staccato dal generatore. Prima della messa in funzione, pertanto, si dovrà provvedere ad una verifica della condizione manutentiva.

L'apporto idrico è garantito da acquedotto privato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il fabbricato di cui al foglio 4, mappale 19 subalterno 1 e il terreno di cui al foglio 3 mappale 46 risultano in locazione da parte del Comune di Garessio mediante contratto di locazione ultranovennale, del 27/07/2010 repertorio n. 1940.

Il terreno di cui al foglio 4 mappale 24 risulta in uso e servizio al gestore degli impianti sciistici.. Sull'area sono presenti due manufatti prefabbricati di terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Mappali 19 sub. 1, e 24 del foglio 4

- Dal 15/12/1980 al 13/03/1991 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, PRIMA COSTRUZIONE;
- Dal 14/03/1991 al 03/11/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899
- Dal 04/11/2010 al 04/11/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, RICOGNIZIONE DEI CESPITI A SEGUITO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 181195, REGISTRATO A MONDOVI' IL 06/12/2010 N. 9518;
- DAL 04/11/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA 1/1, ATTO COMPRAVENDITA, NOTAIO ....., REPERTORIO 181196, REGISTRATO A MONDOVI' IL 06/12/2010 N. 9519;

Mappale 46 del foglio 3:

- Dal 14/03/1991 al 19/06/2005 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899;
- Dal 20/06/2005, PROPRIETA' PRIMULA SRL - P.IVA: 00787220045, QUOTA 1/1, DECRETO TRASFERIMENTO ..... REPERTORIO 1506/2005 TRASCritto A MONDOVI' IL 02/07/2005 AL N. 3554

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da ....., contro .....

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da ..... contro P.....;

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 ..... CUNEO Numero di repertorio 238;

- TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio ..... Sede CUNEO A favore di ..... (Richiedente: .....), contro .....

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il volume e la superficie esistente della struttura mappale 19 sub. 1 sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia nr.3159 del 14/12/1980 (realizzazione di locali a servizio impianti sciistici)
- Nulla Osta per certificato Abitabilità dell' Ufficiale Sanitario di Garessio del 15/12/1980
- Autorizzazione Agibilità prot.3159/79 del 15/12/1980;
- Concessione Edilizia nr.1625/5770/5159 del 19/12/1988 ( nuovi locali al interrato del 19/1)
- Autorizzazione Svincolo L.R.45/89 nr.4801 del 27/11/90 (aree esterne - movimenti terra)
- Concessione Edilizia nr.4802 del 02/07/1992 (nuovi locali infermeria ecc e soletta carrabile)

I terreni risultano inquadrati dal P.R.G.C. In "Aree per attrezzature ricettive per il turismo invernale" ed a vincolo stradale, Area Agricola e a Strumento Urbanistico Esecutivo. Pertanto di limitata capacità espansiva edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato presenta lievi difformità regolarizzabili mediante pratica di sanatoria ai sensi del punto 5 dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01, per una sanzione pari a €. 1.000,00, oltre spese accessorie e tecniche. Lo scrivente attribuisce un costo onnicomprensivo per regolarizzazione di €. 2.000,00

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Essendo presenti vani riscaldati, esiste il certificato energetico dell'immobile / APE il quale inquadra il bene in Classe Energetica E
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 6** – Locale servizio e area adiacente ubicata a Gressio (CN) - LOC. CASOTTO

*Trattasi di Fabbricato a servizio attività turistica e area adiacente*

Identificati al catasto: Deposito, foglio 4, mappale 19 sub. 1, Terreno: foglio 3, mappale 46 e foglio 4 mappale 24

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Lo scrivente, valutata la tipologie del fabbricato, avente una struttura con unica funzione a servizio degli impianti sciistici, utilizza il metodo del costo di costruzione per l'attribuzione del valore.

Costo di costruzione di €/mq. 120,00, per una superficie lorda di mq. 191,00, per complessivi €. 22.920,00, arrotondati a €. 23.000,00, a cui detrarre €. 2.000,00 per sanatoria edilizia, per un valore finale di €. 21.000,00

I terreni vengono valutati €. /mq. 0,50, per una superficie complessiva di mq. 17.983, per complessivi €. 8.991,50, arrotondati a €. 9.000,00.

## LOTTO 7

---

---

Il presente lotto è formato da tutti i beni pignorati su cui sono state riscontrate difformità relative alla destinazione d'uso e catastali, quest'ultime apportate da terzi Difformità che devono essere chiarite e recepite dalle parti, per poter permettere una libera e piena commercializzazione degli stessi.

- **Bene N° 7** –

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini;

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox);

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini;

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia;

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mappale 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mappale 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 64, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 65, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 66, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

Foglio 3, mappale 75, (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ..... (Proprietà 1/1)  
P.....

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ..... (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Foglio 3, mappale 58 sub. 87: Hall, Corridoio comune e interno R1.

Foglio 3, mappale 58 sub. 88: Corridoio comune e scale e ascensore comuni.

Foglio 3, mappale 59 sub. 16: Hall, Corridoio comune e interno Sub. 116.

Foglio 3, mappale 59 sub. 175: Interni 164, 165 e 166 e scala comune.

Foglio 3, mappale 60 sub. 16: Hall, Corridoio comune e interno Sub. 114.

Foglio 3, mappale 60 sub. 149: Interni 142, 143 e 144 e scala comune.

Foglio 3, mappale 64 (particella soppressa e unita alla particella 59): mappali 63, 88 e 62;

Foglio 3, mappale 65 (particella soppressa e unita alla particella 60): mappali 78, 28, 88 e 34;

Foglio 3, mappale 66 (particella soppressa e unita alla particella 60): mappali 78, 28, 88 e 34;

Foglio 3, mappale 68 (particella soppressa e unita ala particella 59): mappali 63, 88 e 62;

Foglio 3, mappale 69 (particella soppressa e unita ala particella 60): mappali 78, 28, 88 e 34;

Foglio 3, mappale 70: mappali 72 e 88

Foglio 3, mappale 75 (particella soppressa e unita alla particella 72): mappali 72, 88 e 58.

### CONSISTENZA

---

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria A/2 Classe 2, Consistenza 2 Vani, Sup. Catastale mq. 36, rendita €. 118,79;

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox), censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 61 Sup. Catastale mq. 71, rendita €. 100,81;

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 35 Sup. Catastale mq. 38, rendita €. 81,34;

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 27 Sup. Catastale mq. 32, rendita €. 44,62;

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 60 Sup. Catastale mq. 67, rendita €. 139,44, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 39 Sup. Catastale mq. 47, rendita €. 64,45 mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 64, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 22 Reddito Domenicale 0,01, Reddito Agrario 0,01, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 65, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1903 Reddito Domenicale 0,88, Reddito Agrario 0,39 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 66, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 651 Reddito Domenicale 0,30, Reddito Agrario 0,13 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 5155 Reddito Domenicale 2,40, Reddito Agrario 1,06 (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1857 Reddito Domenicale 0,86, Reddito Agrario 0,38 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1132 Reddito Domenicale 0,53, Reddito Agrario 0,23, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

Foglio 3, mappale 75, F.U. DA ACCERTARE mq. 0,11 senza redditi (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte;

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le quote condominiali di tutti i beni della ditta eseguita all'interno del mappale 58 ammontano a: Millesimi di proprietà e generali: 51 mm / 1046 mm; Millesimi di riscaldamento: 154 mm / 3249 mm e Millesimi di ascensore: 27 mm / 987 mm; indivise, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

Le quote condominiali di tutti i beni della ditta eseguita all'interno del mappale 59 ammontano a 14 millesimi, indivise, pertanto in fase di aggiudicazione si dovrà provvedere ad una nuova attribuzione.

Le quote condominiali dei mapapli all'interno del mappale 60 non vengono più considerate in quanto sparite a seguito di accorpamento dei beni alle parti comuni.

I restanti beni non hanno quote condominiali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini;

- VARIAZIONE del 29/02/1980 in atti dal 24/08/1991 CLASSAMENTO (n. 2637.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Variazione del 24/10/2013 protocollo n. CN0259471 in atti dal 24/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 101444.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox);

- VARIAZIONE del 29/02/1980 in atti dal 24/08/1991 CLASSAMENTO (n. 2638.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 18/09/2013 protocollo n. CN0224949 in atti dal 18/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 85028.1/2013);
- Variazione del 24/10/2013 protocollo n. CN0259471 in atti dal 24/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 101445.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini;

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 05/07/1991 CLASSAMENTO (n. 14131.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO VARIAZIONE del 16/09/2013 protocollo n. CN0221477 in atti dal 16/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82311.1/2013);
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256638 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 99900.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 19/04/2016 protocollo n. CN0055361 in atti dal 19/04/2016 MIGLIORE RAPPR. GRAFICA (n.13445.1/2016);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2017 protocollo n. CN0056606 in atti dal 19/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14743.1/2017).

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia;

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 08/07/1991 CLASSAMENTO (n. 14115.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222287 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82784.1/2013);
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256638 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100059.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mappale 153, come bene comune non censibile;

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 15/05/1991 CLASSAMENTO (n. 13944.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222341 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 82805.1/2013),
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256659 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100086.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,

- VARIAZIONE del 15/02/2018 protocollo n. CN0025041 in atti dal 16/02/2018 CREAZIONE DI BCNC A TUTTI I SUB. (n. 3625.1/2018).

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mapale 153, come bene comune non censibile;

- VARIAZIONE del 30/12/1980 in atti dal 18/05/1991 CLASSAMENTO (n. 13986.1/1980);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 17/09/2013 protocollo n. CN0222578 in atti dal 17/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 83042.1/2013)
- Variazione del 23/10/2013 protocollo n. CN0256659 in atti dal 23/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 100219.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 15/02/2018 protocollo n. CN0025041 in atti dal 16/02/2018 CREAZIONE DI BCNC A TUTTI I SUB. (n. 3625.1/2018);

Foglio 3, mappale 64, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

- FRAZIONAMENTO del 10/11/1990 in atti dal 13/11/1990 (n. 5462.1/1990);
- FRAZIONAMENTO del 22/04/2003 protocollo n. 118590 in atti dal 22/04/2003 (n. 1896.1/2003);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 protocollo n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007);
- Tipo mappale del 22/02/2018 protocollo n. CN0028337 in atti dal 22/02/2018 presentato il 22/02/2018 (n. 28337.1/2018).

Foglio 3, mappale 65, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

- FRAZIONAMENTO del 08/09/1990 in atti dal 10/09/1990 (n. 3729.1/1990);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 protocollo n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007);
- Tipo mappale del 02/02/2018 protocollo n. CN0017185 in atti dal 02/02/2018 presentato il 02/02/2018 (n. 17185.1/2018).

Foglio 3, mappale 66, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

- FRAZIONAMENTO del 08/09/1990 in atti dal 10/09/1990 (n. 3729.1/1990);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 protocollo n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007);
- Tipo mappale del 02/02/2018 protocollo n. CN0017185 in atti dal 02/02/2018 presentato il 02/02/2018 (n. 17185.1/2018).

Foglio 3, mappale 68, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

- TIPO MAPPALE del 20/03/1982 Pratica n. CN0527668 in atti dal 24/10/2007 DIP. ISTANZA PROT.486175/2007 (n. 344.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 Pratica n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007);
- Tipo mappale del 22/02/2018 protocollo n. CN0028337 in atti dal 22/02/2018 presentato il 22/02/2018 (n. 28337.1/2018);

Foglio 3, mappale 69, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

- TIPO MAPPALE del 20/03/1982 protocollo n. CN0527668 in atti dal 24/10/2007 DIP. ISTANZA PROT.486175/2007 (n. 344.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 protocollo n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007);
- Tipo mappale del 02/02/2018 protocollo n. CN0017185 in atti dal 02/02/2018 presentato il 02/02/2018 (n. 17185.1/2018).

Foglio 3, mappale 70, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

- TIPO MAPPALE del 17/10/1980 protocollo n. CN0527586 in atti dal 24/10/2007 DIP. ISTANZA PROT.486175/2007 (n. 1210.1/1980);
- TIPO MAPPALE del 20/03/1982 protocollo n. CN0527668 in atti dal 24/10/2007 DIP. ISTANZA PROT.486175/2007 (n. 344.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 03/01/2008 protocollo n. CN0702729 in atti dal 03/01/2008 (n. 702729.1/2007).

Foglio 3, mappale 75, (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte;

- TIPO MAPPALE del 29/02/1980 protocollo n. CN0305269 in atti dal 26/10/2004 CABI- CREMONA (n. 337.1/1980);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/03/1991 protocollo n. CN0407058 in atti dal 12/11/2009 DIP. ISTANZA PROT. 390435/09 (n. 5388.1/2009);
- Tipo mappale del 24/11/2009 protocollo n. CN0414458 in atti dal 24/11/2009 presentato il 18/11/2009 (n. 414458.1/2009);
- Tipo mappale del 29/04/2016 protocollo n. CN0061360 in atti dal 29/04/2016 presentato il 29/04/2016 (n. 61360.2/2016).

## DATI CATASTALI

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria A/2 Classe 2, Consistenza 2 Vani, Sup. Catastale mq. 36, rendita €. 118,79;

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox), censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 61 Sup. Catastale mq. 71, rendita €. 100,81;

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 35 Sup. Catastale mq. 38, rendita €. 81,34;

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 27 Sup. Catastale mq. 32, rendita €. 44,62;

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 60 Sup. Catastale mq. 67, rendita €. 139,44, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 39 Sup. Catastale mq. 47, rendita €. 64,45 mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 64, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 22 Reddito Domenicale 0,01, Reddito Agrario 0,01, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 65, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1903 Reddito Domenicale 0,88, Reddito Agrario 0,39 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 66, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 651 Reddito Domenicale 0,30, Reddito Agrario 0,13 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 5155 Reddito Domenicale 2,40, Reddito Agrario 1,06 (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1857 Reddito Domenicale 0,86, Reddito Agrario 0,38 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1132 Reddito Domenicale 0,53, Reddito Agrario 0,23, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo recidence";

Foglio 3, mappale 75, F.U. DA ACCERTARE mq. 0,11 senza redditi (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva - scala, locale bar denominato Gallo di Monte;

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Tutti I beni risultano in condizioni manutentive e gestionali decorose.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non presenti

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

I fabbricati denominati Abete, Betulla e Primo Recidence, di cui ai mappali 58, 59 e 60, hanno tutti la medesima tipologia costruttiva con struttura portante eseguita in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e tamponatura in laterizio. Le finiture consistono in serramenti comuni in legno, intonaco tinteggiato e pavimentazione in cls., pvc e moquette. Il manto di copertura è in guaina con tegola canadese.

La fornitura idrica ai beni è garantita mediante consorzio privato.

L'apporto idrico è garantito da acquedotto privato.

L'accesso è esercitato dalla strada provinciale al bene su strada insistente su area privata.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, il bene è in uso dall'epoca della costruzione, al condominio come area comune;

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, il bene consisteva nel vano caldaia condominiale ed un vano a du ripostiglio per gli sci dei condomini, a tutt'oggi adibito a tale scopo, il vano caldaia oggi ospita le tubazione di arrivo e diramazione del teleriscaldamento.

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, il bene è in uso dall'epoca della costruzione, al condominio come area comune;

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, il bene consisteva nel vano caldaia condominiale, oggi ospita le tubazione di arrivo e diramazione del teleriscaldamento.

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, il bene è in uso dall'epoca della costruzione, al condominio come area comune;

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, il bene consisteva nel vano caldaia condominiale, oggi ospita le tubazione di arrivo e diramazione del teleriscaldamento.

Foglio 3, mappale 64, ora inglobato dal n. 59, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 65, ora inglobato dal n. 60, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 66, ora inglobato dal n. 60, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, ora inglobato dal n. 59, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, ora inglobato dal n. 60, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

Foglio 3, mappale 75, ora inglobato dal n. 72, terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte;

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Foglio 3 Mappali: 58 sub 87 e 88; 59 sub. 16 e 175 e 60 sub. 16 e 149

- Dal 15/12/1980 al 13/03/1991 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, PRIMA COSTRUZIONE;
- Dal 14/03/1991 al 03/11/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899
- Dal 04/11/2010 al 04/11/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, RICOGNIZIONE DEI CESPITI A SEGUITO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 181195, REGISTRATO A MONDOVI' IL 06/12/2010 N. 9518;
- Dal 14/1/2011, PROPRIETA' P....., QUOTA 1/1, DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI ..... REPERTORIO 1029 del 14/11/2011 TRASCRITTO il 07/12/2011 ai n. 7564/9710.

Mappali 70 e 75 del foglio 3:

- Dal 14/03/1991 al 19/06/2005 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899;
- Dal 20/06/2005, PROPRIETA' ....., QUOTA 1/1, DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI ..... REPERTORIO 1506/2005 TRASCRITTO A MONDOVI' IL 02/07/2005 AL N. 3554.

Mappali 65, 66 e 69:

- Dal 14/03/1991 al 19/06/2005 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899;
- Dal 20/06/2005, al 28/06/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA 1/1, DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI .....REPERTORIO 1506/2005 TRASCRITTO A MONDOVI' IL 02/07/2005 AL N. 3554.
- Dal 29/06/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA 1/1, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE del 29/06/2010 Repertorio n. 638 TRIBUNALE DI ....., trascritto il 19/05/2016 n. 3180/2516.

Mappali 64 e 68:

- Dal 14/03/1991 al 19/06/2005 PROPRIETA' ....., QUOTA per 1/1, ATTO FUSIONE, NOTAIO ....., REPERTORIO 82992 DEL 14/03/1991, REGISTRATO A MILANO IL 18/03/1991 AL N. 5899;

- Dal 20/06/2005, al 28/06/2010 PROPRIETA' ....., QUOTA 1/1, DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI ....REPERTORIO 1506/2005 TRASCritto A MONDOVI' IL 02/07/2005 AL N. 3554.
- Dal 29/06/2010 PROPRIETA' C....., QUOTA 1/1, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE del 29/06/2010 Repertorio n. 640 TRIBUNALE DI ....., trascritto il 19/05/2016 n. 3180/2516

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Trascrizioni*

- ISCRIZIONE NN. 1303/128 del 06/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2014 Numero di repertorio 1922 emesso da TRIBUNALE DI ..... Sede ...A favore di C....., contro ..... - ISCRIZIONE RIFERITA A TUTTI I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO;

- TRASCRIZIONE NN. 5741/4629 del 25/09/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/08/2015 Numero di repertorio 3078 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CUNEO Sede CUNEO, a favore di ..... contro ..... - ISCRIZIONE RIFERITA A TUTTI I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO;

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/03/2018 ai NN. 1863/216 atto di annotazione a trascrizione restrizione di beni, emesso il 26/10/2016 Tribunale Di .....Numero di repertorio 238 - ISCRIZIONE RIFERITA AI MAPPALI DEL PRESENTE LOTTO: foglio 3, mappale 58 subalterni 87 e 88 e mappale 70

TRASCRIZIONE NN. 9864/8160 del 10/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/11/2021 Numero di repertorio 2500 Notaio UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CUNEO Sede CUNEO A favore di .....Richiedente: .....), contro ..... - ISCRIZIONE RIFERITA A TUTTI I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO.

Si precisa che la fusione tra mappali ipotecati e mappali non ipotecati, estende anche su questi ultimi l'ipoteca immessa, come nel caso di alcune particelle della presente

## NORMATIVA URBANISTICA

Il volume e la superficie esistente delle strutture sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

Mappale 58 – Condominio Primo Residence:

- Concessioni Edilizie nn.2432 – 2434 del 21/02/1977 (impianto)
- Concessioni Edilizie in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980 (variante planimetrica)
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessioni Edilizie nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall)

Mappale 59 – Condominio Abete:

- Concessioni Edilizie nr.2715/2741 del 28/12/1977 (opere interne)
- Autorizzazioen Edilizia nr.143/3169 del 22/01/1980 (Variante in corso d'opera)
- Agibilita rilasciata il 15/1/1980 sui condomini Abete, Betulla, Larice.

Mappale 60 – Condominio Betulla:

- Concessioni Edilizie nn.2715 – 2716 – 2717 – 2178 del 14/12/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia Variante in corso d'opera nr.3750 del 03/09/1979 (per uniformità tipologica coperture dei fabbricati)

I terreni risultano inquadrati dal P.R.G.C. In "Aree per attrezzature ricettive per il turismo invernale" ed a Strumento Urbanistico Esecutivo. Pertanto di limitata capacità espansiva edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Tutti I beni risultano conformi alla normativa urbanistica, ad eccezione dei mappali 58 subalterno 88 e 60 subalterno 16, i quali presentano lievi difformità regolarizzabili mediante pratica di sanatoria ai sensi del punto 5 dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01, per una sanzione pari a €. 1.000,00, oltre spese accessorie e tecniche. Lo scrivente attribuisce un costo onnicomprensivo per regolarizzazione di €. 2.000,00 per ciascun mappale, per complessivi €. 4.000,00.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario dei beni, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE del foglio 3 mappale 58 sub. 87, in quanto sono presenti vani riscaldati, il quale inquadra il bene in Classe Energetica E
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il Condominio Abete ha in itinere pratica di usucapione sul mappale 59 sub. 16 e 175

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Come indicato nella premessa, i beni non risultano pienamente commerciabilizzabili per la loro natura e per I passaggi amministrativi a cui sono stati soggetti.. Lo scrivente attribuisce valore al fine di un inquadramento completo della consistenza dei beni.

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria A/2 Classe 2, Consistenza 2 Vani, Sup. Catastale mq. 36, rendita €. 118,79: € 4.000,00

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox), censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 61 Sup. Catastale mq. 71, rendita €. 100,81: € 3.000,00

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 35 Sup. Catastale mq. 38, rendita €. 81,34: € 4.000,00

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 27 Sup. Catastale mq. 32, rendita €. 44,62. € 2.000,00

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 3, Consistenza mq. 60 Sup. Catastale mq. 67, rendita €. 139,44, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile: € 4.000,00

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, censito a Catasto Fabbricati in categoria C/2 Classe 1, Consistenza mq. 39 Sup. Catastale mq. 47, rendita €. 64,45 mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel subalterno 153, come bene comune non censibile. € 2.000,00

Foglio 3, mappale 64, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 22 Reddito Domenicale 0,01, Reddito Agrario 0,01, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete": €. 200,00

Foglio 3, mappale 65, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1903 Reddito Domenicale 0,88, Reddito Agrario 0,39 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla": €. 600,00

Foglio 3, mappale 66, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 651 Reddito Domenicale 0,30, Reddito Agrario 0,13 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla"; €. 300,00

Foglio 3, mappale 68, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 5155 Reddito Domenicale 2,40, Reddito Agrario 1,06 (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete"; €. 800,00

Foglio 3, mappale 69, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1857 Reddito Domenicale 0,86, Reddito Agrario 0,38 (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla"; €. 600,00

Foglio 3, mappale 70, Qualità Bosco Ceduo di Classe 2, mq. 1132 Reddito Domenicale 0,53, Reddito Agrario 0,23, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence"; €. 400,00

Foglio 3, mappale 75, F.U. DA ACCERTARE mq. 0,11 senza redditi (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte; €. 200,00

Totale valore Lotto 7: 22.100,00, a detrarre €. 4.000,00 per sanatoria urbanistica, valore Lotto €. 18.100,00

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

Ceva, li 23/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bracco Marco  
F.to digitalmente

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento e posto auto ubicato a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale e posto auto all'interno di condominio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 58, Sub. 89, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superfie esistente dell'intero condominio sono state seguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto); Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980 Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665 Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall). Il subalterno 15 - autorimessa, risulta conforme; Il subalterno 89 - abitazione, risulta difforme derivando dalal fusione di due unità monolocali unite e trasformate in un bilocale. La sanzione per tale tipo di difformità ammonta a €. 1000,00 oltre spese accessorie e spese tecniche. Lo scrivente attribuisce nel complesso una spesa onnicomprensiva di €. 2.000,00.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale all'interno di condominio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 47, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superfice esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto); Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980 Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665 Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

Il bene risulta conforme

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale all'interno di condominio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 143, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superfice esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto); Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980; Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665; Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

Il bene risulta conforme

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale all'interno di condominio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 152, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto); Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980; Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665; Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

Il bene risulta conforme

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Autorimessa ubicata a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di unità residenziale all'interno di condominio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 59, Sub. 174, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superficie esistente dell'intero condominio sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessioni Edilizie nn. 2432 - 2434 del 21/02/1977 (impianto); Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980; Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665; Concessione Edilizia nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall).

Il bene risulta conforme

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Fabbricato a servizio stazione sciistica e area ubicato a Garessio (CN) - LOC. CASOTTO

Trattasi di fabbricato di servizio (biglietteria e infermeria) e area

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 46 - Fg. 4, Part 24 e Part. 19, Sub. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il volume e la superficie esistente sono state seguite mediante le seguenti autorizzazioni: Concessione Edilizia nr.3159 del 14/12/1980 (realizzazione di locali a servizio impianti sciistici); Nulla Osta per certificato Abitabilità dell' Ufficiale Sanitario di Garessio del 15/12/1980; Autorizzazione Agibilità prot.3159/79 del 15/12/1980; Concessione Edilizia nr.1625/5770/5159 del 19/12/1988 (nuovi locali al interrato del 19/1); Autorizzazione Svincolo L.R.45/89 nr.4801 del 27/11/90 (aree esterne - movimenti terra); Concessione Edilizia nr.4802 del 02/07/1992 (nuovi locali infermeria ecc e soletta carrabile); Il mapale 19/1, risulta difforme. La sanzione per tale tipo di difformità ammonta a €. 1000,00 oltre spese accessorie e spese tecniche. Lo scrivente attribuisce nel complesso una spesa onnicomprensiva di €. 2.000,00.

## **LOTTO 7**

---

Il presente lotto è formato da tutti I beni pignorati su cui sono state riscontrate difformità relative alla destinazione d'uso e catastali, quest'ultime apportate da terzi. Difformità che devono essere chiarite e recepite dalle parti, per poter permettere una libera e piena commercializzazione degli stessi.

- **Bene N° 7 –**

Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini;

Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox);

Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini;

Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia;

Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mapale 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mapale 153, come bene comune non censibile;

Foglio 3, mappale 64, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 65, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 66, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

Foglio 3, mappale 75, (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva – scala - locale bar denominato Gallo di Monte;

Destinazione urbanistica: Il volume e la superficie esistente delle strutture sono state eseguite mediante le seguenti autorizzazioni:

Mappale 58 – Condominio Primo Recidence:

- Concessioni Edilizie nn.2432 – 2434 del 21/02/1977 (impianto)
- Concessioni Edilizie in Variante in corso d'opera nr.2735 del 10/11/1980 (variante planimetrica)
- Abitabilità rilasciata in data 18/01/1980 al nr.5665
- Concessioni Edilizie nr.2559 del 04/09/1996 (rifacimento copertura ingresso/hall)

Mappale 59 – Condominio Abete:

- Concessioni Edilizie nr.2715/2741 del 28/12/1977 (opere interne)
- Autorizzazioen Edilizia nr.143/3169 del 22/01/1980 (Variante in corso d'opera)
- Agibilita rilasciata il 15/1/1980 sui condomini Abete, Betulla,Larice.

Mappale 60 – Condominio Betulla:

- Concessioni Edilizie nn.2715 – 2716 – 2717 – 2178 del 14/12/1977 (impianto);
- Concessione Edilizia Variante in corso d'opera nr.3750 del 03/09/1979 (per uniformità tipologica coperture dei fabbricati)

Tutti I beni risultano conformi ala normativa urbanistica, ad eccezione dei mappali 58 subalterno 88 e 60 subalterno 16, i quali presentano lievi difformità regolarizzabili mediante pratica di sanatoria ai sensi del punto 5 dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01, per una sanzione pari a €. 1.000,00, oltre spese accessorie e tecniche. Lo scrivente

attribuisce un costo onnicomprensivo per regolarizzazione di €. 2.000,00 per ciascun mappale, per complessivi €. 4.000,00.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

#### Bene N° 1 - Appartamento e autorimessa

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 58, Sub. 89, Categoria A2	<b>Superficie</b>	51,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Subalterno 15 consta in un posto auto singolo in condizioni manutentive sufficienti; Il Subalterno 89 consta in un alloggio bilocale in buone condizioni manutentive e di conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità residenziale e posto auto all'interno di condominio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il subalterno 15 è in possesso di terzi, in base a accordo di scambio di utilizzo con un'autorimessa adiacente. Il subalterno 89 è in possesso della ditta eseguita		

### LOTTO 2

#### Bene N° 2 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 58, Sub. 47, Categoria A2	<b>Superficie</b>	26,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Subalterno 47 consta in un alloggio monolocale in buone condizioni manutentive e di conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità residenziale all'interno di condominio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è in uso alla società eseguita		

### LOTTO 3

#### Bene N° 3 - Autorimessa

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO
--------------------	------------------------------

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 59, Sub. 143, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Subalterno 143 consta in un'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa all'interno di condominio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è in possesso da oltre vent'anni da parte di terzi.		

## LOTTO 4

### Bene N° 4 - Autorimessa

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 59, Sub. 152, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Subalterno 152 consta in un'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa all'interno di condominio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è in possesso della ditta esecutata		

## LOTTO 5

### Bene N° 5 - Autorimessa

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 59, Sub. 174, Categoria C6	<b>Superficie</b>	37,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Subalterno 174 consta in un'autorimessa in buone condizioni manutentive e di conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa all'interno di condominio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è in possesso della ditta esecutata		

## LOTTO 6

### Bene N° 6 - Locale e area adiacente a servizio impianti sciistici

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito, foglio 4, mappale 19 sub. 1 C2, Terreno: foglio 3, mappale 46 e foglio 4 mappale 24	<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Il Mappale 19 sub 1, consta in un'locale servizio agli impianti sciistici in buone condizioni ma necessitante di opere di ripristino e verifica (impianto termico). L'area risulta in condizioni sufficienti		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale servizio agli impianti sciistici (infermeria e biglietteria etc.9 e area manovra e parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	I beni sono in possesso di terzi in forza di contratto di affitto.		

## LOTTO 7

### Bene N° 7 - Locali ad uso promiscuo

<b>Ubicazione:</b>	Garessio (CN) - LOC. CASOTTO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Foglio 3, mappale 58 sub. 87, vano comune a disposizione dei condomini;  Foglio 3, mappale 58 sub. 88, vano caldaia e vano ad uso deposito sci (skibox);  Foglio 3, mappale 59 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini;  Foglio 3, mappale 59 sub. 175, vano caldaia;  Foglio 3, mappale 60 sub. 16, vano comune a disposizione dei condomini, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mappale 153, come bene comune non censibile;  Foglio 3, mappale 60 sub. 149, vano caldaia, mappale soppresso su disposizione del condominio e inglobato nel mappale 153, come bene comune non censibile;  Foglio 3, mappale 64, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";  Foglio 3, mappale 65, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";	<b>Superficie</b>	

Foglio 3, mappale 66, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 68, (particella soppressa e unita alla particella 59) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Abete";

Foglio 3, mappale 69, (particella soppressa e unita alla particella 60) terreno ad uso area esclusiva Condominio "Betulla";

Foglio 3, mappale 70, terreno ad uso area esclusiva Condominio "Primo residence";

Foglio 3, mappale 75, (particella soppressa e unita alla particella 72) terreno ad uso area esclusiva locale bar denominato Gallo di Monte;

**Stato conservativo:**

Buono

**Descrizione:**

Trattasi di locali comunie aree condominiali.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

I beni sono in possesso dei condomini a cui appartengono