

TRIBUNALE DI CUNEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. 39/2018

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

intervenuiti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **Rodolfo Magri**

***** * *****

Premesso che:

- l'Ill.ma Dott.ssa Natalia Fiorello, Giudice Esecutivo del Tribunale di Cuneo nell'Espropriazione Immobiliare in oggetto, ha nominato in data 12.04.2018 il sottoscritto Geom. Giuseppe Bottero quale Esperto del Tribunale di Cuneo, il quale in data 26.04.2018 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico;
- il Giudice dell'Esecuzione poneva all'Esperto il seguente quesito:
 1. **PROVVEDA** l'esperto, **prima di procedere ad ogni altra attività,** *esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
 2. **PROVVEDA** quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:
 - a. *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla*

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, **all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;⁴

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la

scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.
- Difformità catastali.

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;*
- *La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- *La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
- *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
- *Visto l'art. 6 D. Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso*

- negativo, provveda a redigerlo/farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;*
- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura*
4. *Terminata la relazione, ne invii copia al debitore, anche se non costituito;*
 5. **ALLEGHI** *il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
 6. *provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto contenente:*
 - ❖ *Descrizione sintetica dell'immobile (sito in....via....piano.....vani, comm., ecc.);*
 - ❖ *Dati catastali (ed eventualmente variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;*
 - ❖ *Coerenze;*
 - ❖ *Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);*
 - ❖ *Eventuali comproprietari;*
 - ❖ *Provenienza – con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),*

- ❖ *Situazione urbanistica;*
- ❖ *Stato di possesso;*
- ❖ *Valore di stima.*

7. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12 e successive modifiche e integrazioni nonché su supporto in formato word (CD/DVD) oltre ai relativi allegati, E COMUNQUE UNA COPIA CARTACEA nel termine di 10 gg prima della udienza fissata ai sensi dell'art 569 del cpc.

8. *In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.*

9. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.*

10. *Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;*

11. *Predisponga le note di trascrizione e cancellazione e le domande di voltura (adempimento da non eseguire in sede di redazione della perizia di valutazione).*

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.

Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza

della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

- in data **17.04.2018**, l'Esperto riceveva e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo, inerente l'intervento del 11.04.2018 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per un credito pari ad €uro 173.176,13 oltre agli interessi moratori ed alle spese dell'intervento
- durante la verifica della documentazione consegnata in sede di giuramento, l'Esperto accertava che non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione, ed all'uopo, in data 03 maggio u.s., lo stesso richiedeva telematicamente la suddetta documentazione presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo;
- in data **03.05.2018**, l'Esperto eseguiva visure catastali di controllo presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo
- in data **04.05.2018**, l'Esperto contatta l'esecutato Sig. [REDACTED], per concordare le date dei sopralluoghi da eseguirsi presso gli immobili oggetto delle procedure; gli stessi vengono fissati per i giorni 15, 17 e 22 maggio 2018
- in data **04.05.2018**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie telematiche di controllo presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo
- in data **04.05.2018**, l'Esperto richiedeva presso lo sportello catastale di Mondovì dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo l'inserimento della planimetria catastale inerente l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35 particelle 119 subalterno 3, in quanto la stessa non era reperibile mediante l'effettuazione di una visura planimetrica
- in data **07.05.2018**, l'Esperto inviava convocazione tramite lettera Raccomandata 1 agli esecutati, e successivamente e-mail PEC ai legali di parte procedente e dell'intervenuta, e per conoscenza all'esecutato Sig. [REDACTED], al fine di comunicare agli stessi la data d'inizio delle operazioni peritali, con il sopralluogo presso gli immobili ubicati in Mondovì

(CN) Località Pogliola Via Cuneo 32, fissando altresì, data la consistenza degli stessi, le date del 17 e 22 maggio 2018 per la prosecuzione del sopralluogo presso i restanti immobili

- in data **15.05.2018**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Mondovì Via Cuneo 32 Frazione Pogliola; giunto presso gli immobili di proprietà degli esecutati, eseguiva un rilievo interno dell'appartamento facente parte di un più ampio fabbricato, corredato da documentazione fotografica ed acquisendo i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); l'esecutato, Sig. ██████████ chiedeva all'Esperto di rinviare il sopralluogo presso i restanti immobili al giorno 22 maggio 2018, a causa di gravi motivi di salute che riguardavano la propria famiglia
- in data **15.05.2018**, l'Esperto inviava convocazione tramite lettera Raccomandata 1 agli esecutati, e successivamente e-mail PEC ai legali di parte procedente e dell'intervenuta, e per conoscenza all'esecutato Sig. ██████████, al fine di comunicare agli stessi la data del sopralluogo presso gli immobili ubicati in Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 9-11 ed in Mondovì Via Cuneo 152, riservandosi di stabilire ulteriori date per la prosecuzione del sopralluogo presso eventuali restanti immobili
- in data **16.05.2018**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail dal Geom. Francesco Dadone del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, che segnalava l'inesistenza della planimetria e quindi la necessità di redigere una pratica catastale DO.C.FA. avente causale "planimetria non presentata"
- in data **18 e 19.05.2018**, l'Esperto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì al fine di acquisire la documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione;
- in data **22.05.2018**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 9-11; giunto presso gli immobili di proprietà degli esecutati, eseguiva un rilievo interno degli stessi, corredato da documentazione

fotografica ed acquisendo i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); l'esecutato, Sig. ██████████ chiedeva all'Esperto di rinviare il sopralluogo presso i restanti immobili al giorno 29 maggio 2018

- in data **23.05.2018**, l'Esperto inviava convocazione tramite lettera Raccomandata 1 agli esecutati, e successivamente e-mail PEC ai legali di parte procedente e dell'intervenuta, e per conoscenza all'esecutato Sig. ██████████, al fine di comunicare agli stessi la data del sopralluogo presso gli immobili ubicati in Mondovì Via Cuneo 152, riservandosi di stabilire ulteriori date per la prosecuzione del sopralluogo presso eventuali restanti immobili
- in data **30.05.2018**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Mondovì (CN) Via Cuneo 152; giunto presso gli immobili di proprietà degli esecutati, eseguiva un rilievo interno degli stessi, corredato da documentazione fotografica ed acquisendo i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- venivano rilevate ulteriori **criticità** inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, che verranno meglio descritte nei successivi paragrafi
- in data **06.06.2018**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Mondovì, censito al Catasto Terreni al Foglio 24 particella 81
- in data **07.06.2018** veniva presentata al Comune di Mondovì la Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di perizia
- in data **07.06.2018** venivano eseguite visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Ufficio di Mondovì
- in data **12.06.2018** veniva rilasciato dal Comune di Mondovì Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di perizia e richiesto in data 07.06.2018 (che nel frattempo è scaduto ed è stato nuovamente richiesto)

- in data **19.06.2018**, l'Esperto presentava "Richiesta di accesso agli atti amministrativi" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi, al fine di richiedere copia della documentazione amministrativa inerente gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Rocca De' Baldi
- durante la presa visione dei certificati ipotecari prodotti dalla parte precedente, ed in seguito alle opportune ricerche presso lo sportello del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, nonché presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, veniva appurato quanto segue:
 - in data 09.01.2015 decedeva il Sig. [REDACTED] nato a Rocca De' Baldi il 12.07.1934, marito della Sig.ra [REDACTED] e padre dei Sigg. [REDACTED], nonché titolare della società [REDACTED]
 - gli immobili interessati dall'Esecuzione Immobiliare in oggetto erano ancora catastalmente in capo per la relativa quota di spettanza al Sig. [REDACTED] e non agli eredi dello stesso
 - nella banca dati del Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo non era presente alcuna Trascrizione relativa alla Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]
 - gli immobili interessati dall'Esecuzione Immobiliare in oggetto erano stati oggetto di "Accettazione espressa di eredità" in morte del Sig. [REDACTED] in forza di rogito Notaio Tiziana Bottaro di Genova rep. 7602 racc. 3632 del 04.12.2017, trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo ai nn. Reg. gen. 8986 Reg. part. 6918 in data 13.12.2017
- la Dichiarazione di successione è un adempimento esclusivamente fiscale che non comporta in alcun modo accettazione di eredità; quando nel patrimonio ereditario sono compresi beni immobili, la Dichiarazione di

Successione viene trascritta nei Registri Immobiliari soltanto per rendere nota la presenza dei suddetti immobili nel compendio ereditario per il quale si sono pagate le tasse previste dalla successione, ma l'Atto di "Accettazione espressa di eredità" non sostituisce la Dichiarazione di Successione

- per aversi l'accettazione dell'eredità (come per potersi avere una rinuncia dell'eredità) è necessario che sussista una successione aperta, non è possibile accettare, rifiutare o dividere i beni ereditari prima dell'apertura della successione
- al fine di garantire la continuità delle trascrizioni per quanto riguardava la provenienza degli immobili, occorre:
 - ⇒ presentare la Dichiarazione di Successione del Sig. ██████████, ██████████, corrispondendo le imposte relative, presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo
 - ⇒ presentare le necessarie Domande di Voltura al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo
- le pratiche di cui sopra avrebbero comportato (indicativamente):
 - ⇒ il pagamento delle "imposte" all'Agenzia delle Entrate di Cuneo per la presentazione della Dichiarazione di Successione
 - ⇒ la corresponsione di un onorario all'Esperto per la redazione e la presentazione della Dichiarazione di Successione
 - ⇒ il pagamento dei "diritti catastali" all'Agenzia delle Entrate di Cuneo per la presentazione delle domande di voltura
 - ⇒ la corresponsione di un onorario all'Esperto per la redazione e la presentazione delle Domande di Voltura (se presentate successivamente e non contestualmente alla Dichiarazione di Successione)
- l'Esperto verificava inoltre con la Dott.ssa Sandra Armando della Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Cuneo, l'esistenza di ulteriori

procedure inerenti i medesimi debitori dell'esecuzione in oggetto, ovvero le Esecuzioni Immobiliari di cui ai numeri di R.G. 125/2017, R.G. 37/2018 (riunita alla R.G. 125/2017) e R.G. 58/2018 per le quali si presumeva esistesse la medesima criticità sopra descritta

- in data **18.06.2018**, l'Esperto inviava al G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello tramite P.C.T. istanza volta a chiedere chiarimenti relativamente alle determinazioni del G.E. in ordine alla redazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] che risultava necessaria sia per il procedimento di cui all'oggetto sia per le altre procedure sopra indicate; contestualmente, l'Esperto richiedeva una congrua proroga dei termini fissati per gli adempimenti relativi alla C.T.U., modificando di conseguenza anche la data dell'udienza di rinvio, in modo tale da consentire al C.T.U. di portare a termine le operazioni peritali, e si dichiarava disponibile:
 - a redigere ed a presentare la Dichiarazione di Successione relativa agli immobili in capo al DE CUIUS Sig. [REDACTED] ed interessati dalla Esecuzione Immobiliare R.G. 39/2018;
 - ad approfondire la consistenza dei beni immobili ancora genericamente in capo al DE CUIUS Sig. [REDACTED], e che quindi interessavano anche le Esecuzioni Immobiliari di cui ai numeri di R.G. 125/2017, R.G. 37/2018 (riunita alla R.G. 125/2017) e R.G. 58/2018 in modo da poter presentare, se richiesto, un'unica Dichiarazione di Successione che interessasse la totalità degli immobili
 - ad accertare la consistenza di eventuali ulteriori beni mobili (liquidità, titoli, obbligazioni, ecc.) genericamente in capo al DE CUIUS Sig. [REDACTED] nelle modalità previste nei casi di specie
- all'udienza di comparizione in data **19.07.2018**, il G.E. Dott.ssa Fiorello, preso atto del Fallimento R.G. 24/2018 della "[REDACTED]", attendeva che la delegata, Dott. ssa Garro, valutasse se intervenire nella procedura R.G. 39/2018, e rinviava l'udienza al giorno 18.10.2018
- in data **25.06.2018** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa alla convocazione del

21.06.2018 del G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello del Tribunale di Cuneo per l'udienza di comparizione fissata per il giorno 19.07.2018

- in data **23.07.2018** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa al rinvio dell'udienza al 18.10.2018, fissata durante l'udienza del 20.07.2018, durante la quale [REDACTED] dava atto che "...(omissis)... la società nonché i soci [REDACTED] sono falliti come da sentenza Trib. Cuneo n. 24/18...(omissis)...", ed il G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello rinviava l'udienza al 18.10.2018 al fine di "... (omissis)... *consentire al fallimento di valutare se intervenire o meno...(omissis)...*"
- in data **08.10.2018** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa all'Intervento della società [REDACTED] del 08.10.2018, per un credito di Euro 7.498,19
- all'udienza di comparizione in data **18.10.2018**, il G.E. Dott.ssa Fiorello si riservava di valutare quale tecnico avrebbe incaricato di redigere la Dichiarazione di successione e volture del Sig. [REDACTED], e rinviava l'udienza al giorno 21.02.2019
- in data **15.11.2018**, l'Esperto inviava e-mail PEC ai legali, [REDACTED] Avv. [REDACTED], al fine di comunicare l'entità sommaria delle imposte e degli onorari necessari per la presentazione della Dichiarazione di Successione e volture catastali del Sig. [REDACTED], limitatamente agli immobili oggetto dell'Esecuzione IMMOBILIARE 39/2018
- in data **26.11.2018** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa al "Visto di autorizzazione alla presentazione della Dichiarazione di successione" del Sig. [REDACTED], da parte [REDACTED], col quale la stessa "... (omissis)... a nome e per conto [REDACTED] [REDACTED], al fine di accorciare i tempi necessari... (omissis)... "chiedeva all'Ill.mo G.E. "... (omissis)... *di voler autorizzare il Geom. Bottero a procedere alla trascrizione della successione con relativi incumbenti...(omissis)...*"

- in data **27.11.2018**, l'Esperto inviava e-mail PEC ai legali, Avv. Vallauri ed [REDACTED], con allegata la Fattura inerente le imposte in autoliquidazione da corrispondersi per la presentazione della Dichiarazione di Successione e volture catastali del Sig. [REDACTED], limitatamente agli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 39/2018
- in data **30.11.2018** venivano eseguite visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Ufficio di Mondovì
- in data **08.12.2018** l'Esperto si recava presso l'abitazione della Sig.ra [REDACTED], moglie del Sig. [REDACTED], al fine di farle sottoscrivere la "Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali" dello stesso, ed i relativi allegati.
- in data **10.12.2018**, l'Esperto presentava telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo la "Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali" del Sig. [REDACTED], registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al Volume 88888 Numero 102783 Anno 2018
- in data **11.01.2019**, l'Esperto eseguiva visure catastali di controllo presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo
- in data **11.01.2019**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie di controllo presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Ufficio di Mondovì
- in data **18.01.2019** l'Esperto riceveva dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo una Notifica per mezzo di lettera Raccomandata, avente in allegato il Modello F24 inerente il pagamento della sanzione relativa alla tardiva presentazione della Dichiarazione di Successione e volture catastali del Sig. [REDACTED]
- in data **21.01.2019**, l'Esperto inviava mediante e-mail PEC ai legali, [REDACTED] [REDACTED], copia della "Dichiarazione di Successione e Domande di Voltura" con estremi di registrazione, dell'Attestazione di avvenuta presentazione della stessa, nonché della relativa Nota di

trascrizione, e della Visura catastale aggiornata nominativa della Sig.ra

- in data **18.02.2019** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo dell'avvenuto deposito agli atti, da parte [REDACTED], della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], nonché della relativa Nota di trascrizione e della visura nominativa della Sig.ra [REDACTED]
- in data **21.02.2019** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa alla "Comparsa di costituzione in sostituzione e di intervento in esecuzione" del [REDACTED]
- in data **21.02.2019**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo alla quale era allegato il Deposito dell'Intervento di [REDACTED] del 20.02.2019, per un credito di Euro 0,00
- in data **22.04.2019**, l'Esperto inviava ai legali, [REDACTED], mediante e-mail PEC, copia dell'Avviso ricevuto dall'Agenzia delle Entrate, relativo alla Sanzione da corrispondere per la presentazione tardiva della "Dichiarazione di Successione e Domande di Voltura" del Sig. [REDACTED], nonché il Modello F24 e la ricevuta di pagamento dello stesso
- in data **31.05.2019**, l'Esperto riceveva e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo con la quale veniva comunicata la sostituzione del G.E. Natalia Fiorello con il G.E. Dott. Rodolfo Magri
- in data **06.06.2019** l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo relativa alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti e del CTU nominato Bottero Geom. Giuseppe per il giorno 03.07.2019, da parte del G.E. Dott. Rodolfo Magri
- in data **21.06.2019**, Esperto presentava allo Sportello Successioni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, sezione di Mondovì, la richiesta della copia della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]

inviata telematicamente dall'Esperto, inerente l'esatta rappresentazione grafica e l'esatto computo della consistenza delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 2

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133153 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione per presentazione della planimetria mancante costituente il LOTTO 13
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la divisione e costituente le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI 9-10-11 e beni comuni non censibili
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133913 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente l'esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 12
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la divisione e la diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari costituenti i LOTTO 6-7 e beni comuni non censibili
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133425 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente l'esatto computo della consistenza dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 8
- in data 01.10.2019, l'Esperto procedeva alla redazione dell'apposita A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) relative alle unità immobiliari ubicate in Mondovì – Località Pogliola 32
- in data 01.10.2019, l'Esperto procedeva alla redazione dell'apposita A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) relative alle unità immobiliari ubicate in Mondovì – Via Cuneo 152

DATI DEGLI ESPROPRIATI

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Residenza [REDACTED]
Stato Civile [REDACTED]

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Residenza [REDACTED]
Stato Civile [REDACTED]

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Residenza [REDACTED]
Stato Civile [REDACTED]

Ragione sociale [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Sede [REDACTED]

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

RISPOSTE AI QUESITI POSTI IN SEDE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO

***** * *****

QUESITO 1

In seguito all'attenta disamina dei fascicoli di causa, la documentazione prodotta è risultata carente della seguente documentazione:

- planimetrie catastali
- certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, le stesse sono state richieste telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo, ma, relativamente ad alcuni immobili, è stato necessario in seguito redigere delle pratiche di variazione catastale DO.C.F.A, al fine di regolarizzare gli immobili; pertanto vengono prodotti i nuovi Elaborati Planimetrici catastali e le nuove planimetrie catastali.

Elenco soggetti interessati.

ESPROPRIATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORE

[REDACTED]

[REDACTED]

INTERVENUTI :

➤ in data 11.04.2018:

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ in data 08.10.2018:

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ in data 20.02.2019:

[REDACTED]

[REDACTED]

ULTERIORI COMPROPRIETARI

Mondovì - Foglio 52 particella 319 subalterno 4

➤ Nessuno

Rocca de' Baldi - Foglio 35 particella 118 subalterni 10, 12 e 13 (che derivano dai subalterni 8, 9 e 10)

➤ Nessuno

Rocca de' Baldi - Foglio 35 particella 119 subalterno 2

➤ Nessuno

Mondovì - Foglio 21 particella 81

Mondovì - Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Mondovì - Foglio 68 particella 21 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

[REDACTED]

[REDACTED]

Rocca de' Baldi - Foglio 35 particella 119 subalterno 3

Rocca de' Baldi - Foglio 35 particella 119 subalterni 7, 8 e 9 (che derivano dalla particella 119 subalterno 1 graffata con part. 120)

➤ [REDACTED]

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

QUESITO 2

2-A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

(Vedasi allegati 1-2-3-4-6-7)

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN), e nel Comune di Rocca de' Baldi (CN) e constano in:

Comune di Mondovì:

- **UNITA' IMMOBILIARE** facente parte di più ampio fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Mondovì Località Pogliola 32 (vedi fotografie dalla 1 alla 32), identificata al foglio 52, particella 319 subalterno 4, consistente in:
 - ✓ **Appartamento** (vedi fotografie dalla 1 alla 26 e dalla 31 alla 32) con **cantina** pertinenziale (vedi fotografie dalla 27 alla 30)
- **FABBRICATO** e **TERRENI PERTINENZIALI** insistenti sul foglio 68 particelle 21, 113, 133, 158, 159, 192 e 207, ubicati in Via Cuneo 152 (vedi fotografie dalla 33 alla 171), consistenti in:
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 5) (vedi fotografie dalla 67 alla 93)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 6) (vedi fotografie dalla 94 alla 106)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 7) (vedi fotografie dalla 107 alla 121)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 122 alla 143)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 9) (vedi fotografie dalla 144 alla 153)
 - ✓ **Rimessa** (Subalterno 10) (vedi fotografie 154-155-156-157)
 - ✓ **Rimessa** (Subalterno 11) (vedi fotografie 158-159-160)
 - ✓ **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile** (Subalterno 12) (vedi fotografie dalla 161 alla 171)
 - ✓ **Terreni pertinenziali** identificati con le particelle 159, 192 e 207 (vedi fotografie dalla 33 alla 54)
- **TERRENO AGRICOLO** (vedi fotografie dalla 172 alla 181), censito al foglio 68 particella 113
- **TERRENO AGRICOLO** (vedi fotografie dalla 182 alla 193), censito al foglio 68 particelle 133 e 158

- **BOSCO** (vedi fotografie dalla 194 alla 216), censito al foglio 24 particella 81

Comune di Rocca De' Baldi:

- **PORZIONI DI FABBRICATO** insistente sul foglio 35 particella 118, accessibile da Via Vittorio Emanuele III (vedi fotografie dalla 217 alla 356), consistenti in:
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 13, che deriva dal sub. 8) (vedi fotografie dalla 293 alla 342)
 - ✓ **Ex bottega** (Subalterno 12, che deriva dal sub. 9) (vedi fotografie dalla 343 alla 350)
 - ✓ **Deposito attrezzi, legnaia e ballatoio ex fienile** (Subalterno 10) (vedi fotografie dalla 351 alla 356)
- **PORZIONI DI FABBRICATO** insistente sul foglio 35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistenti in:
 - ✓ **Ex stalla e fienile** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 357 alla 362)
 - ✓ **Cantina e legnaia** (Subalterno 7) (vedi fotografie dalla 363 alla 375)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 9) (vedi fotografie dalla 376 alla 399)
 - ✓ **Appartamento** (Subalterno 2) (vedi fotografie dalla 400 alla 415)
 - ✓ **Camera** (Subalterno 3) (vedi fotografie dalla 416 alla 423)

A fronte della consistenza degli immobili oggetto del presente procedimento, l'Esperto,

- in considerazione della destinazione d'uso degli stessi
- della potenziale appetibilità sul mercato immobiliare
- dell'indivisibilità di alcune unità immobiliari
- ritenendo opportuno costituire un unico lotto per il fabbricato ed i terreni ubicati in Mondovì Via Cuneo 152 alla luce della potenziale appetibilità che un immobile simile potrebbe avere sul mercato immobiliare
- ritenendo opportuno, alla luce del fatto che sarebbe stata comunque necessaria la presentazione di varie pratiche di regolarizzazione catastale, procedere al frazionamento delle originarie U.I.U. ubicate in

Rocca de' Baldi al fine di facilitare successivamente le vendite i appartamenti disponibili presso il medesimo compendio immobiliare ha costituito i lotti di seguito descritti.

** * **

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE facente parte di più ampio fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Mondovì Località Pogliola 32 (vedi fotografie dalla 1 alla 32), identificata al foglio 52, particella 319 subalterno 4, consistente in:

- ✓ **Appartamento** (vedi fotografie 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12)

APPARTAMENTO VIA CUNEO 32

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	4	LOCALITA' POGLIOLA piano: 1	A/2	3	8 vani	1.053,57

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area a** [REDACTED] **(quota pignorata)**

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

LOTTO 2

FABBRICATO e **TERRENI PERTINENZIALI** ubicati in Mondovì Via Cuneo 152, insistenti sul foglio 68 particelle 21, 113, 133, 158, 159, 192 e 207, (vedi fotografie dalla 33 alla 171), consistenti in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 5) (vedi fotografie dalla 67 alla 93)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 6) (vedi fotografie dalla 94 alla 106)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 7) (vedi fotografie dalla 107 alla 121)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 122 alla 143)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 9) (vedi fotografie dalla 144 alla 153)
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 10) (vedi fotografie 154-155-156-157)
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 11) (vedi fotografie 158-159-160)
- ✓ **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile** (Subalterno 12)
(vedi fotografie dalla 161 alla 171)
- ✓ **Terreni pertinenziali** identificati con le particelle 159, 192 e 207 (vedi fotografie dalla 33 alla 54)

FABBRICATO VIA CUNEO 152

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	6	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	7	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	8	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	9	VIA CUNEO n. 152 piano: T	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	10	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	27 mq	118,53
68	21	11	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	28 mq	122,92
68	21	12	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	C/2	1	235 mq	291,28

TERRENI PERTINENZIALI VIA CUNEO

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO TERRENI)

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	159		SEMINATIVO	2	00.39.40	24,42	26,45
68	192		SEMINATIVO	2	00.81.80	50,70	54,92
68	207	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.95	0,69	0,49
		AB	SEMINATIVO	2	00.04.00	2,48	2,69

In capo ai seguenti soggetti:

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

■ Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

■ Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

** * **

LOTTO 3

TERRENO in Mondovì, accessibile da Via Cuneo, identificato con la particella 113 (vedi fotografie dalla 172 alla 181)

TERRENO VIA CUNEO

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO TERRENI)

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	113		SEMINATIVO	2	00.48.41	30,00	32,50

In capo ai seguenti soggetti:

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

• Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

• Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

• Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

** * **

LOTTO 4

TERRENO in Mondovì, accessibile da Via Cuneo, identificato con le particelle 133 e 158 (vedi fotografie dalla 182 alla 193)

TERRENO VIA CUNEO

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO TERRENI)

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	133		SEMINATIVO	2	00.45.27	28,06	30,39
68	158	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.44	0,32	0,23
		AB	SEMINATIVO	2	00.02.00	1,24	1,34

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** **

LOTTO 5

BOSCO in Mondovì Località Gratteria, identificato con la particella 81 del foglio

24 vedi fotografie dalla 194 alla 216)

BOSCO MONDOVI' GRATTERIA

COMUNE DI MONDOVI' (CATASTO TERRENI)

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
24	81		BOSCO ALTO	1	00.77.65	5,61	1,60

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** **

LOTTO 6

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio

Emanuele III 9, insistente sul foglio 35 particella 118 (vedi fotografie dalla 217 alla 356), consistente in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 13, che deriva dal sub. 8) (vedi fotografie dalla 293 alla 342)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	13	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: S1-T-1-2	A/4	4	14,5 vani	262,10

(deriva dal subalterno 8)

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

*** **

LOTTO 7

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 9, insistente sul foglio 35 particella 118 (vedi fotografie dalla 217 alla 356), consistente in:

- ✓ **Ex bottega** (Subalterno 12, che deriva dal sub. 9) (vedi fotografie dalla 343 alla 350)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	12	VIA V. EMANUELE III n. 21 piano: T	C/1	2	18 mq	87,38

(deriva dal subalterno 9)

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

*** **

LOTTO 8

Comune di Rocca De' Baldi:

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 9, insistente sul foglio 35 particella 118 (vedi fotografie dalla 217 alla 356), consistente in:

- ✓ ***Deposito attrezzi, legnaia e ballatoio ex fienile*** (Subalterno 10) (vedi fotografie dalla 351 alla 356)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	10	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T-1	C/2	1	75 mq	17,04

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13.

*** **

LOTTO 9

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 11, insistente sul foglio 35 particella 119 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistente in:

- ✓ ***Ex stalla e fienile*** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 357 alla 362)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	8	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	C/2	1	36 mq	8,18

(deriva dalla particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120)

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13.

** * **

LOTTO 10

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 11, insistente sul foglio 35 particella 119 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistente in:

- ✓ **Cantina e legnaia** (Subalterno 7) (vedi fotografie dalla 363 alla 375)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	7	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T	C/2	1	48 mq	10,91

(deriva dalla particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120)

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a PERANO MADDALENA

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13.

** * **

** * **

** * **

LOTTO 11

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 11, insistente sul foglio 35 particella 119 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistente in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 9) (vedi fotografie dalla 376 alla 399)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	9	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	A/4	1	4,5 vani	48,81

(deriva dalla particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120)

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

** * **

LOTTO 12

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 11, insistente sul foglio 35 particella 119 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistente in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 2) (vedi fotografie dalla 400 alla 415)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	2	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 2	A/4	2	2,5 vani	32,28

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11, e 13.

** * **

LOTTO 13

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi Via Vittorio Emanuele III 11, insistente sul foglio 35 particella 119 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 423), consistente in:

- ✓ **Camera** (Subalterno 3) (vedi fotografie dalla 416 alla 423)

IMMOBILI IN ROCCA DE' BALDI

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI (CATASTO FABBRICATI)

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	3	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano:21	A/4	1	1 vani	10,85

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****
 ***** * *****

2-B) CONFORMITA' ALLA NORMATIVA URBANISTICA

(Vedasi allegati 7-9)

Alla luce del numero cospicuo di immobili e delle molteplici difformità rilevate si rimanda agli appositi capitoli **3-X-8** e **3-X-15** (dove **X** sta per il numero dei lotti) di ciascun lotto di seguito descritto.

*** * ***

2-C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA ALLE CERTIFICAZIONI

CATASTALI

(vedasi allegati 2-6-7-9-11)

Come già specificato in precedenza, in seguito all'attenta disamina dei fascicoli di causa, la documentazione prodotta risultava incompleta.

E' stato inoltre necessario redigere il Tipo Mappale inerente le particelle 119 e 120 del foglio 35 Allegato A di Rocca de' Baldi in quanto già graffate nella consistenza preesistente ma non allineata a Catasto Terreni e redigere le pratiche di variazione catastale DO.C.F.A, finalizzate a regolarizzare gli immobili oggetto di vertenza in quanto

- si appurava che la planimetria catastali dell'immobile ubicata in Mondovì (CN) Località Pogliola 32 corrispondevano solo parzialmente agli immobili in visione, in quanto si riscontrava l'errata rappresentazione della cantina a piano terreno e del muretto basso del balcone posto ad ovest a piano primo. Inoltre il balcone posto sul lato nord risultava indicato di dimensioni ridotte rispetto allo stato dei luoghi. Si notava poi che porzione dello spessore di muro perimetrale lato est era rappresentato di spessori maggiori. Infine si riscontravano delle imprecisioni grafiche indicazione e delle altezze errate, pertanto, si rendeva necessaria la presentazione di una pratica catastale DO.C.FA. presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo al fine di regolarizzare la planimetria catastale degli stessi
- si appurava che le planimetrie catastali degli immobili ubicati in Mondovì (CN) Via Cuneo 152 corrispondevano solo parzialmente agli immobili in visione, in quanto si riscontrava la mancata rappresentazione delle finestre

nel vano scala e della nicchia di accesso alla stessa. Si rilevava inoltre che vi era un'indicazione errata di porzioni degli spessori dei muri perimetrali, che i terrazzi a piano primo erano rappresentati in modo errato e nel locale disimpegno a piano secondo erano assenti le indicazioni delle aperture. Infine si notavano diverse imprecisioni grafiche ed indicazioni delle altezze errate

pertanto, si rendeva necessaria la presentazione delle pratiche catastali DO.C.FA. presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo al fine di regolarizzare la planimetria catastale degli stessi

- si appurava che le planimetrie catastali degli immobili ubicati in Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 21-23 corrispondevano solo parzialmente agli immobili in visione, in quanto
 - ⇒ relativamente al lotto 6 a piano primo sotterraneo si notava la mancata rappresentazione della finestra, di una nicchia e l'errata indicazione dello scalino di accesso; a piano terreno si riscontrava la mancata rappresentazione di una nicchia, mentre a piano primo ed a piano secondo non sono state rappresentate alcune finestre. Inoltre a piano secondo è diversa la rappresentazione del sottotetto;
 - ⇒ relativamente al lotto 7 si rilevava la mancata rappresentazione di una nicchia e l'errata indicazione di porzioni degli spessori dei muri perimetrali;
 - ⇒ relativamente al lotto 8 si notava la mancata indicazione delle aperture sul lato nord a piano terreno e primo, la rappresentazione del locale legnaia di dimensioni ridotte. Il piano primo era diverso dallo stato dei luoghi in quanto veniva rappresentato uno muro verso il locale di cui al lotto 9 non esistente e mancava la rappresentazione dei pilastri. Inoltre vi erano porzioni degli spessori dei muri perimetrali indicate errate;
 - ⇒ relativamente al lotto 9 si riscontrava la mancata rappresentazione del cortile e del piano primo, mentre a piano terreno era indicato in modo errato l'accesso al locale;

- ⇒ relativamente al lotto 10 si rilevava la mancata rappresentazione della chiusura a nord della legnaia e delle nicchie della cantina, la diversa rappresentazione dell'accesso al ripostiglio (sottoscala) e di porzione degli spessori dei muri perimetrali;
- ⇒ relativamente al lotto 11 si appurava l'errata rappresentazione del w.c. esterno (comunque da demolire) e la mancata rappresentazione della finestra dello stesso, inoltre non venivano indicata la nicchia della camera ovest e la divisione della camera est e la diversa rappresentazione di porzione degli spessori dei muri perimetrali;
- ⇒ relativamente al lotto 12 si notava la mancata rappresentazione del ballatoio e l'assenza dell'indicazione della divisione della camera ad est, inoltre si riscontrava la diversa rappresentazione di porzione degli spessori dei muri perimetrali;
- ⇒ relativamente al lotto 13 si appurava la mancanza della planimetria catastale dell'unità immobiliare negli atti del Catasto Fabbricati (planimetria non riscontrabile).

Per le planimetrie di cui ai Lotti 9-10-11-12 la sistemazione era comunque necessaria alla luce della rappresentazione approssimativa dei locali considerando che la planimetria depositata risaliva al 12.12.1939

Infine si riscontravano in tutte le planimetrie diverse imprecisioni grafiche e l'indicazione delle altezze errate. Pertanto, si rendeva necessaria la presentazione delle pratiche catastali DO.C.FA. presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo al fine di regolarizzare la planimetria catastale degli stessi

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano attualmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE ubicata in Mondovì, facente parte di più ampio fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Mondovì Località Pogliola 32, consistente in:

✓ **Appartamento** con **cantina** pertinenziale

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	4	LOCALITA' POGLIOLA piano: 1	A/2	3	8 vani	1.053,57

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a** [REDACTED] **(quota pignorata)**

■ **Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area** [REDACTED]
[REDACTED]

*** **

B.C.N.C. – Cortile comune

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	7	LOCALITA' POGLIOLA piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala, ingresso e centrale termica comune

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	8	LOCALITA' POGLIOLA piano: T-1-2	BCNC			

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 2

FABBRICATO e **TERRENI PERTINENZIALI** ubicati in Modovì Via Cuneo 152, insistenti sul foglio 68 particelle 21, 113, 133, 158, 159, 192 e 207, accessibili da Via Cuneo, consistenti in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 5)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 6)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 7)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 8)
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 9)
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 10)
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 11)
- ✓ **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile** (Subalterno 12)
- ✓ **Terreni pertinenziali** identificati con le particelle 159, 192 e 207

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	5	VIA CUNEO n. 152 piano: T-2	A/4	2	8 vani	185,92
68	21	6	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	7	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	8	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	9	VIA CUNEO n. 152 piano: T	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	10	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	27 mq	118,53
68	21	11	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	28 mq	122,92
68	21	12	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	C/2	1	235 mq	291,28

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**

*** **

B.C.N.C. – Porticato comune ai subalterni 8 e 12

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	2	VIA CUNEO N. 152 piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 e 12

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	3	VIA CUNEO N. 152 piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Ingresso e vano scala comuni ai subalterni 5, 6, 7, 8 e 9

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	4	VIA CUNEO N. 152 piano: T-1-2	BCNC			

*** **

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	159		SEMINATIVO	2	00.39.40	24,42	26,45
68	192		SEMINATIVO	2	00.81.80	50,70	54,92
68	207	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.95	0,69	0,49
		AB	SEMINATIVO	2	00.04.00	2,48	2,69

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/4 [REDACTED]**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 3

TERRENO ubicato in Mondovì, identificato con la particella 113.

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	113		SEMINATIVO	2	00.48.41	30,00	32,50

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**

*** * ***

LOTTO 4

TERRENO ubicato in Mondovì, identificato con le particelle 133 e 158.

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	133		SEMINATIVO	2	00.45.27	28,06	30,39
68	158	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.44	0,32	0,23
		AB	SEMINATIVO	2	00.02.00	1,24	1,34

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**
- **Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]**

*** * ***

LOTTO 5

BOSCO ubicato in Mondovì, identificato con la particella 81 del foglio 24.

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
24	81		BOSCO ALTO	1	00.77.65	5,61	1,60

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

LOTTO 6

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 118, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Appartamento** (Subalterno 8)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	13	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: S1-T-1-2	A/4	4	14,5 vani	262,10

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

** * **

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 10 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Passaggio comune ai sub. 12 e 13 della particella 118 ed a tutti i sub. della part. 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	7	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 4, 5 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	14	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano 1-2	BCNC			

*** * ***

LOTTO 7

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 118, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Ex bottega** (Subalterno 9)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	12	VIA V. EMANUELE III n. 21 piano: T	C/1	2	18 mq	87,38

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** **

B.C.N.C. – Passaggio comune ai sub. 12 e 13 della particella 118 ed a tutti i sub. della part. 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	7	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

*** * ***

LOTTO 8

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 118, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Deposito attrezzi, legnaia e ballatoio ex fienile** (Subalterno 10)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	10	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T-1	C/2	1	75 mq	17,04

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**

*** **

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 10 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

*** * ***

LOTTO 9

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio

35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Ex stalla e fienile** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 357 alla 362)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenda delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	8	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	C/2	1	36 mq	8,18

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà** [REDACTED] *(quota pignorata)*
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a** [REDACTED] *(quota pignorata)*
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà** [REDACTED] *(quota pignorata)*
- **Quota pari ad 1/2 a** [REDACTED]

*** **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

Si specifica che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla particella 119 subalterno 1 graffata con la particella 120, citate nel Pignoramento in oggetto.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 10

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Cantina e legnaia** (Subalterno 7)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenda delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	7	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T	C/2	1	48 mq	10,91

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]**

*** **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

Si specifica che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla particella 119 subalterno 1 graffata con la particella 120, citate nel Pignoramento in oggetto.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 11

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Appartamento** (Subalterno 9)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	9	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	A/4	1	4,5 vani	48,81

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]**

*** **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

Si specifica che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla particella 119 subalterno 1 graffata con la particella 120, citate nel Pignoramento in oggetto.

*** * ***

LOTTO 12

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistenti in:

✓ **Appartamento** (Subalterno 10)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenda delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	2	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 2	A/4	2	2,5 vani	32,28

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/3 di proprietà [REDACTED] (quota pignorata)**

*** **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

LOTTO 13

PORZIONE DI FABBRICATO ubicata in Rocca De' Baldi, insistente sul foglio 35 particella 119, accessibile da Via Vittorio Emanuele III, consistente in:

✓ **Camera** (Subalterno 3)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenda delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	3	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano:21	A/4	1	1 vani	10,85

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)**
- **Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]**

*** **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

QUESITO 3

L'Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **13 Lotti distinti**, di seguito descritti, al fine di poter potenzialmente rendere appetibili sul mercato immobiliare gli immobili che per loro natura ed ubicazione potessero considerarsi autonomamente proponibili ad uno specifico acquirente (come ad esempio un proprietario confinante).

*** * ***

LOTTO 1 Beni in Mondovì (CN) Appartamento Località Pogliola 32

3-1-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 1** sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) Località Pogliola 32 (vedi fotografie dalla 1 alla 32), e constano in un **appartamento** ubicato al piano primo, con **cantina** di pertinenza sita al piano terreno.

L'appartamento è costituito da ingresso, un disimpegno, cucina, soggiorno, quattro camere, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi ed una veranda.

L'appartamento ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,80.

La cantina ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 1,00 ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 2,00.

L'accesso alla presente unità immobiliare (vedi fotografie 1-2-3-4-5-6) viene praticato tramite il vano scala comune (subalterno 8) con altre unità immobiliari, direttamente dal cortile comune (subalterno 7) al quale si accede direttamente da Via Cuneo.

*** * ***

*** * ***

3-1-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 52 particella 319 subalterno 4 ha le seguenti coerenze:

- ✓ **appartamento:** vuoto su falda tetto, vuoto su cortile comune (subalterno 7) a due lati, mobilificio (mobilificio (subalterno 6), vuoto su falda tetto e vano scala comune (subalterno 8)
- ✓ **cantina:** centrale termica comune (subalterno 8), mobilificio (subalterno 6) a due lati, vano scala comune (subalterno 8).

*** * ***

3-1-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	4	LOCALITA' POGLIOLA piano: 1	A/2	3	8 vani	1.053,57

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area a [REDACTED]
[REDACTED] (quota pignorata)

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133119 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento

B.C.N.C. – Cortile comune

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	7	LOCALITA' POGLIOLA piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala, ingresso e centrale termica comune

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
52	319	8	LOCALITA' POGLIOLA piano: T-1-2	BCNC			

*** * ***

3-1-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-1-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Mondovì, in Località Pogliola, frazione periferica che dista circa dieci minuti dal centro storico di Mondovì, ed è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello di Mondovì; le frazioni di Mondovì sono servite da collegamenti di autobus sino alla stazione ferroviaria di Mondovì.

*** * ***

3-1-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 1 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in "Zona BM – Zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 38 delle N.T.A.:

"Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue:

- a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa;*
- b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;*
- c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso;*
- d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.*
- e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali:*
 - ÿ commercio e terziario: 50% max*
 - ÿ produttivo artigianale: 50% minimo*
 - ÿ destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa.*
- f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:*
 - ÿ opere di recinzione a giorno dei fondi;*

- ÿ interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ;
- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
- h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).
- ... (omissis) Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa”.

*** * ***

3-1-7) STATO DI POSSESSO

(vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED], in qualità di comproprietarie degli stessi.

*** * ***

3-1-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-1-15**), alla luce della consistenza degli elaborati grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Mondovì, sono emerse le seguenti difformità di natura urbanistico-edilizie che interessano l'immobile stesso (la seguente elencazione è da intendersi indicativa e soggetta ad eventuali integrazioni a fronte di ulteriori rilievi di dettaglio):

- 1) difformità relative alla distribuzione interna dell'appartamento posto a piano primo**
- 2) difformità relative alla consistenza interna della cantina posta a piano terreno**
- 3) difformità relative alle modifiche apportare ai prospetti dell'edificio**
- 4) realizzazione di veranda chiusa in corrispondenza del balcone posto sul lato sud**

Pertanto lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati progettuali allegati ai vari provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Mondovì.

Le difformità riscontrate sono sanabili, secondo quanto verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondovì, mediante:

- **la presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 e s.m. e i. per le difformità di cui ai precedenti punti 1-2-3**
- **la rimozione della struttura esterna perimetrale della veranda di cui al precedente punto 4**

Si specifica che, secondo quanto disposto al punto 3 del mandato con cui il G.E. assegnava all'Esperto l'incarico, in data 05.11.2018, **la regolarizzazione urbanistica non è stata eseguita**, in quanto **all'Esperto viene richiesta** *"...(omissis)... La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, **in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti... (omissis)..."*.

Si rimanda al successivo capitolo "3-1-15) - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica" per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né limitazioni d'uso.

*** * ***

3-1-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: €. 500.000,00

Importo Capitale: €. 1.001.672,03

Durata: -----

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:**

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**, in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED] [REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ **Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10**

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ Unità negoziale 2

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

** * **

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2
- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ errata rappresentazione della cantina
- ⇒ errata indicazione del muretto basso del balcone posto ad Ovest
- ⇒ balcone esterno posto sul lato sud rappresentato di dimensioni ridotte rispetto allo stato dei luoghi
- ⇒ indicazione errata di porzione dello spessore dl muro perimetrale lato Est
- ⇒ imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133119 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 1.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-1-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-1-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-1-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-1-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

■■■■ Dichiarazione di Successione del Sig. ■■■■■
■■■■■

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.

Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED]
[REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED]
(quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area a [REDACTED]
[REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Atto di compravendita** rogito Notaio Germano Birone di Mondovì del 24.09.1985 rep. 10341

trascritto a Mondovì in data 01.10.1985 ai nn. Reg. Gen. 4975 Reg. Part. 4126

Immobili i oggetto:

Comune di Mondovì, Catasto Terreni Foglio 52 particelle 319 e 331

con il quale il Sig. ██████████ acquistava per l'intera quota di proprietà, in comunione legale con la moglie ██████████, gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 52 particelle 319 e 331, dalla Sig.ra ██████████, nata a Mondovì il 01.04.1916

Si specifica che su parte degli immobili in oggetto sono stati successivamente edificati dei Fabbricati, oggetto in seguito di:

- ✓ **Atto di Trasformazione società** rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 29.01.1993 rep. 36373 racc. 8833

trascritto a Mondovì il 26.02.1993 ai nn. Reg. Gen. 1073 Reg. part. 873

con il quale il Sig. ██████████ e la moglie ██████████, ognuno per la propria quota di spettanza, **conferivano beni immobili alla società ██████████ ██████████, ad esclusione dell'unità immobiliare (abitazione) di cui al Foglio 52 particella 319 sub. 4**

Si specifica che nell'atto in oggetto, riferitamente alle particelle 319 e 331 del foglio 52, la Sig.ra ██████████ conferiva unicamente la quota pari ad 1/2 per quanto riguarda l'area, in quanto in atto il Sig. ██████████ dichiarava che gli immobili insistenti sulle particelle 319 e 331 erano stati costruiti a propria cura e spese dallo stesso. Da questo si evince pertanto che anche **l'unità immobiliare di cui al Foglio 52 particella 319 sub. 4 è da intendersi per l'intera quota di proprietà superficiaria in capo al Sig. ██████████**

*** * ***

3-1-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un più ampio compendio immobiliare sito in Mondovì Frazione Pogliola, adibito all'attività artigianale svolta dalla società "██████████ ██████████" che si occupa della produzione e della vendita di mobili.

*** * ***

3-1-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo 2-B) relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente" e più precisamente al paragrafo "Difformità urbanistico-edilizie"

si elencano di seguito le pratiche edilizie visionate presso l'Archivio del Comune di Mondovì ed inerenti l'immobile in oggetto:

- il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 268-132/S in data 02.11.1976 per la costruzione di *"fabbricato misto residenziale artigianale in fraz. Pogliola"*
- successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 61 in data 14.04.1981 per *"varianti del progetto di cui alla licenza sopracitata"*
- successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 68 in data 27.09.1984 per *"variante in corso d'opera costruzione fabbricato in fr. Pogliola"*
- in data 10.12.1985 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 1828

Si elencano di seguito gli importi di spesa che saranno indicativamente da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate (precisando che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, a seguito di ulteriore rilievo di dettaglio) considerando:

- per la pratica di sanatoria ai sensi dell'**art. 36 del D.P.R 380/2001** e s.m. e i. che necessita del rilascio di un **"Permesso di Costruire in sanatoria"**
 - Pagamento **Diritti di Segreteria** al Comune di Rocca De' Baldi :
 - ⇒ **€ 160,00** per Permesso di Costruire in sanatoria

- Pagamento “**Sanzione edilizia**” (presunta in funzione degli importi desumibili) al Comune di Rocca De' Baldi :
 - ⇒ **€ 2.500,00** (importo indicativo)
- Onorario professionista redattore della pratica (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse):
 - ⇒ **€ 3.000,00** (importo presunto)
- per lo smontaggio e la rimozione della struttura della veranda realizzata in corrispondenza del balcone posto sul lato sud
 - Costo di manodopera per smontaggio e rimozione
 - ⇒ **€ 700,00** (importo presunto)

per un totale pari ad **€uro 6.360,00** (dicasi **€uro sei mila tre cento sessanta/00**).

*** * ***

3-1-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

La composizione interna dell'**appartamento**, al quale si accede per mezzo del vano scala comune di cui al subalterno 8, caratterizzato da pavimentazione in marmo e ringhiera in legno, consiste in un ingresso (vedasi fotografie 7-8), dal quale si raggiunge direttamente la cucina (vedasi fotografie 9-10), il soggiorno (vedasi fotografia 11), una camera (vedasi fotografie 13-14), il ripostiglio (vedasi fotografia 12) ed il disimpegno (vedasi fotografie 15-16); dal disimpegno, si accede alla tre camere (vedasi fotografie 19-20-21-22) ed al servizio igienico (vedasi fotografie 17-18); sono altresì presenti una veranda (vedasi fotografie 23-24), accessibile da due camere e dal servizio igienico, e due balconi (vedasi fotografie 25-26), l'uno accessibile dalla camera adiacente l'ingresso, e l'altro accessibile dalla cucina, dal soggiorno e da una camera.

Il portoncino di ingresso è in legno massello, privo di chiusura di sicurezza.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di doppi vetri e persiane esterne ad ante.

Le porte interne sono in legno massello dotate di anta parzialmente in vetro.

Le pareti interne sono costituite da tramezzature in laterizio, e caratterizzate da pittura muraria traspirante, tranne quelle in corrispondenza dell'ingresso e del disimpegno, che sono contraddistinte da carta da parati.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria traspirante.

La pavimentazione dell'ingresso, del disimpegno, del soggiorno, di una camera e del ripostiglio è costituita da piastrelle in ceramica aventi formato misto; la pavimentazione della cucina e di due camere è caratterizzata da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 23 x 23; la pavimentazione della restante camera è costituita da piastrelle aventi dimensioni pari a cm 30 x 30.

La cucina ubicata presenta un rivestimento in corrispondenza di tutte le pareti, caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 30, disposte per un'altezza pari a ml. 2,40.

Il servizio igienico ubicato ha una pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20, ed un rivestimento in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20, disposto per un'altezza pari a ml. 2,20; nel bagno sono presenti un lavabo a colonna, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, una vasca a sedile di dimensioni pari a cm 63 x 105, un piatto doccia con box in vetro avente dimensioni pari a cm 74 x 74, e l'attacco e scarico per la lavatrice.

I balconi sono caratterizzati da una pavimentazione costituita da piastrelle in grés aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, con soglia in marmo; i balconi/terrazzi sono dotati di parapetto in cls con sovrastante ringhiera; il balcone posto sul lato sud del fabbricato è caratterizzata da un parapetto in cls a tutta altezza (cm 83), con sovrastante finestratura con telaio in legno e vetro singolo, ed una copertura in lamiera in pvc sorretta da struttura in ferro.

La **cantina** (vedasi fotografie 27-28-29-30), ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno; le pareti ed il soffitto sono intonacati, mentre il pavimento è caratterizzato da battuto in cls.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico interno dell'**appartamento** è costituito da condutture posate sottotraccia e dotato di placche in plastica e frutti tipici degli anni '70.

L'unità immobiliare è dotata di citofono ubicato nell'ingresso.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **cantina** è dotata di impianto elettrico sotto traccia, risalente agli anni '70.

Impianto di riscaldamento.

L'**appartamento** è dotato di impianto di riscaldamento predisposto per l'allacciamento di una caldaia a legna (vedasi fotografia 31) ubicata nel locale centrale termica (subalterno 8), nel quale è altresì presente un Boiler "Giancaldo Ariston" (vedasi fotografia 32) di capienza pari a 100 litri, non funzionante.

Al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento dell'**appartamento** era provvisoriamente allacciato alla caldaia a servizio dello stabilimento (mobilificio).

I radiatori sono in ghisa.

La **cantina** è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'impianto idraulico, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta in discreto stato considerando che è tuttora funzionante e non si sono mai verificate perdite.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **cantina** è priva di impianto idraulico.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegato 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale ed il 50% della superficie dei balconi, risulta pari a mq. 163,35.

*** * ***

3-1-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare.

*** * ***

3-1-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Occorre sottolineare che il valore degli immobili in oggetto è condizionato in modo determinante dalla pertinenzialità che gli stessi hanno rispetto all'attività insediata.

Le unità oggetto di valutazione, non sono comodamente alieneabili se non insieme al compendio immobiliare produttivo a cui sono afferenti: pertanto il valore commerciale delle stesse risulta fatalmente inferiore al valore commerciale di unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili
- che non possono essere liberamente vendute in quanto facenti parte di un compendio immobiliare produttivo a cui sono afferenti

⇒ Per l'appartamento:

- Euro **950,00** (dicasi Euro nove cento cinquanta/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'appartamento** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	950,00
Incidenza piano (primo)	Coeff.	0,95
Vetustà	Coeff.	0,90
Finiture	Coeff.	0,92
Esposizione	Coeff.	0,93

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 950,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,92 \times 0,93 = \text{€/Mq } 694,96$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

- Euro **694,96** (dicasi Euro sei cento novanta quattro/96) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla

tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale ed il 50% della superficie dei balconi, **risulta pari a:**

⇒ Per l'**appartamento:**

➤ **mq. 163,35**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**appartamento:**

Mq 163,35 x 694,96 €/Mq = Euro 113.521,90 (dicasi Euro cento tredici mila cinque cento ventuno/90).

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Appartamento	163,35	€ 694,96	€ 113.521,90
TOTALE			€ 113.521,90

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 17.028,28
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: - € 3.000,00
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: - € 2.500,00
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: - € 160,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: GIA' CALCOLATA
- Spese per lo smontaggio e la rimozione di veranda: - € 700,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO

➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	DA VERIFICARE
➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 133,61

*** * ***

3-1-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo agli esecutati come segue:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area a [REDACTED]
[REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-1-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, né altri diritti di comproprietà sugli immobili oggetto del presente Lotto 1.

*** * ***

3-1-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota di proprietà in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà superficaria a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/1 di proprietà per l'area a [REDACTED]
[REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-1-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-1-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all' "Attestato di prestazione energetica" si segnala che l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, essendo sprovvista di tale certificazione e soggetta alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 15.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l' "Attestato di prestazione energetica" avente codice 2019-207175-0015, inerente gli immobili oggetto del presente Lotto 1

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-1-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-1-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la

presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex –
novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 1**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trovano:

Euro 90.000,00
(dicasi Euro novanta mila/00)

*** * ***

**Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più
ampio fabbricato, e del relativo cortile pertinenziale comune, non
oggetto della presente Esecuzione immobiliare.**

**Si precisa infine che l'immobile in oggetto non risulta comodamente
divisibile.**

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 2

Beni in Mondovì (CN)

Fabbricato e terreni pertinenziali in Via Cuneo 152

3-2-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 2** sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) Via Cuneo 152 (vedi fotografie dalla 33 alla 171), e constano in:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 5) (vedi fotografie dalla 67 alla 93) ubicato al piano secondo, con **cantina** pertinenziale sita al piano terreno, costituito da ingresso, disimpegno, due cucine, soggiorno, tre camere, servizio igienico e tre balconi, oltre che una lavanderia ed una cellura raggiungibili direttamente dal vano scala; il piano secondo è raggiungibile mediante l'ingresso ed il vano scala interno comune, (subalterno 4). L'appartamento ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,35 ed un'altezza massima interna pari a ml. 2,40; il servizio igienico ha un'altezza interna minima pari a ml. 1,70 ed un'altezza interna massima pari a ml. 2,05; la lavanderia ha un'altezza interna minima pari a ml. 1,25 ed un'altezza interna massima pari a ml. 2,05; la cellura ha un'altezza interna minima pari a ml. 0,60 ed un'altezza interna massima pari a ml. 3,00; la cantina ha un'altezza interna pari a ml. 3,25.
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 6) (vedi fotografie dalla 94 alla 106) ubicato al piano primo, con **cantina** pertinenziale sita al piano terreno, costituito da un disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, servizio igienico ed un balcone; il piano primo è raggiungibile mediante l'ingresso ed il vano scala interno comune, (subalterno 4). L'appartamento ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 2,95 ed un'altezza massima interna pari a ml. 3,00; la cantina ha un'altezza interna pari a ml. 3,25.
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 7) (vedi fotografie dalla 107 alla 121) ubicato al piano primo, con **cantina** pertinenziale sita al piano terreno, costituito

da soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, un balcone ed un terrazzo; il piano primo è raggiungibile mediante l'ingresso ed il vano scala interno comune, (subalterno 4). L'appartamento ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 2,95 ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 3,00; la cantina ha un'altezza interna pari a ml. 3,20.

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 8) (vedi fotografie dalla 122 alla 143) ubicato ai piani terreno e primo, con **cantina** pertinenziale sita al piano terreno, costituito da cucina, dispensa, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio, a piano terreno, e da due camere e terrazzo a piano primo; il piano primo è raggiungibile mediante il porticato e la scala esterna comuni (subalterno 2), comuni ai subalterni 8 e 12. I vani ubicati al piano terreno hanno un'altezza netta minima interna pari a ml. 2,80 ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 3,10; le camere ubicate al piano primo hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,95; la cantina ha un'altezza interna minima pari a ml. 3,20.
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 9) (vedi fotografie dalla 144 alla 153) ubicato al piano terreno, con **cantina** pertinenziale, costituito da un disimpegno, cucina, soggiorno, camera, e servizio igienico ubicato in prossimità della cantina, e raggiungibile attraverso l'ingresso comune (subalterno 4) L'appartamento ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,95; il servizio igienico hanno un'altezza netta interna pari a ml. 3,20; la cantina ha un'altezza interna minima pari a ml. 3,25.
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 10) (vedi fotografie 154-155-156-157) ubicata al piano terreno, avente un'altezza netta minima interna pari a ml. 2,90 ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 3.30.
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 11) (vedi fotografie 158-159-160) ubicata al piano terreno, avente un'altezza netta minima interna pari a ml. 3,00 ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 3.25.
- ✓ **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile** (Subalterno 12) (vedi fotografie dalla 161 alla 171) ubicato ai piani terreno e primo, costituito da deposito (ex stalla) e deposito attrezzi, a piano terreno, e da

ex fienile a piano primo; l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso il porticato (subalterno 2) comune ai subalterni 8 e 12. Il deposito (ex stalla) ubicato al piano terreno ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 0,65, ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 3,00; il deposito attrezzi ubicato al piano terreno ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 7,30, ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 8,90; l'ex fienile ubicato al piano primo ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 4,45, ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 5,65.

- ✓ **Terreni pertinenziali** identificati con le particelle 159, 192 e 207 (vedi fotografie fotografie dalla 33 alla 54)

L'accesso agli immobili (vedi fotografie dalla 33 alla 56) viene praticato attraverso una strada di accesso sterrata che si diparte da Via Cuneo, attraversa le particelle 192 e 207, e giunge al cortile comune (subalterno 3); la strada risulta essere di larghezza pari a circa ml. 2,20.

*** * ***

3-2-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

Gli immobili in oggetto hanno le seguenti coerenze:

- ✓ **Appartamento** (Subalterno 5):
 - cantina a piano terreno: cortile comune sub. 3, cantina sub. 6, disimpegno comune sub. 4 e cantina sub. 9
 - appartamento a piano secondo: vuoto su cortile comune (sub. 3) a due lati, ingresso e vano scala comune sub. 4, vuoto su falda tetto e vuoto su particella 192
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 6):
 - cantina a piano terreno: cortile comune sub. 3, cantina sub. 7, disimpegno comune sub. 4 e cantina sub. 5
 - appartamento a piano primo: vuoto su cortile comune (sub. 3) a due lati, ingresso e vano scala comune sub. 4, appartamento sub. 7 e vuoto su particella 192
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 7):

- cantina a piano terreno: cortile comune sub. 3, cantina sub. 8, disimpegno comune sub. 4 e cantina sub. 6
- appartamento a piano primo: vuoto su cortile comune (sub. 3) a due lati, appartamento sub. 8, appartamento sub. 6, ed ingresso e vano scala comune sub. 4
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 8):
 - locali a piano terreno: cortile comune sub. 3 a due lati, deposito (ex stalla) sub. 12, rimessa sub. 11, disimpegno comune sub. 4 e cantina sub. 7
 - camere a piano primo: vuoto su cortile comune (sub. 3) a due lati, ex fienile sub. 12 ed appartamento sub. 7
- ✓ **Appartamento** (Subalterno 9):
 - appartamento: particella 192, cortile comune sub. 3 a due lati, e ingresso e vano scala comune sub. 4
 - servizio igienico e cantina: cortile comune sub. 3, cantina sub. 5, disimpegno comune sub. 4 ed ingresso e vano scala comune sub. 4
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 10): disimpegno comune sub. 4, rimessa sub. 11, cortile comune sub. 3 ed ingresso e vano scala comuni sub. 4
- ✓ **Rimessa** (Subalterno 11): disimpegno comune sub. 4, appartamento sub. 8, cortile comune sub. 3 e rimessa sub. 10
- ✓ **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile** (Subalterno 12):
 - Deposito (ex stalla) e deposito attrezzi a piano terreno: appartamento sub. 8, cortile comune sub. 3 a due lati, e portico comune sub. 2
 - Ex fienile a piano primo: vuoto su appartamento sub. 8, vuoto su cortile comune (sub. 3) a due lati, e vuoto su portico comune sub. 2
- ✓ **Terreni pertinenziali** identificati con le particelle 159, 192 e 207: particella 161, Via Cuneo, particelle 160, 201, 95, 193, 236 e 21 (fabbricato oggetto di esecuzione)

*** * ***

3-2-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Fabbricati

Appartamenti, rimesse e depositi

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	5	VIA CUNEO n. 152 piano: T-2	A/4	2	8 vani	185,92
68	21	6	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	7	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	8	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	A/4	2	5 vani	116,20
68	21	9	VIA CUNEO n. 152 piano: T	A/4	2	4 vani	92,96
68	21	10	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	27 mq	118,53
68	21	11	VIA CUNEO n. 152 piano: T	C/6	2	28 mq	122,92
68	21	12	VIA CUNEO n. 152 piano: T-1	C/2	1	235 mq	291,28

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratiche catastali DO.C.FA. prot. n. CN0132970 e CN 0132976 inviate telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente l'esatta rappresentazione grafica e l'esatto computo della consistenza delle unità immobiliari costituente il LOTTO 2

B.C.N.C. – Porticato comune ai subalterni 8 e 12

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	2	VIA CUNEO N. 152 piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	3	VIA CUNEO N. 152 piano: T	BCNC			

B.C.N.C. – Ingresso e vano scala comuni ai subalterni 5, 6, 7, 8 e 9

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
68	21	4	VIA CUNEO N. 152 piano: T-1-2	BCNC			

*** **

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

Terreni pertinentziali

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	159		SEMINATIVO	2	00.39.40	24,42	26,45
68	192		SEMINATIVO	2	00.81.80	50,70	54,92
68	207	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.95	0,69	0,49
		AB	SEMINATIVO	2	00.04.00	2,48	2,69

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** **

3-2-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** **

3-2-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Mondovì, in Via Cuneo, che dista circa 5 minuti dal centro storico di Mondovì, ed è accessibile dall'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello di Mondovì; Via Cuneo è sita in prossimità della stazione ferroviaria, raggiungibile anche mediante il servizio di trasporti pubblici locale.

*** **

*** **

*** **

3-2-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegati 3-12)

Viene allegato alla presente Relazione il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26.09.2019 dal Comune di Mondovì, che attesta che gli immobili oggetto del presente Lotto 2 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì come segue:

- **Foglio 68 particella 21** in “Zona BR.IV/e – Zona residenziale consolidata di impianto rurale – Entro il perimetro del centro abitato (Art. 30 NTA)”
- **Foglio 68 particella 159 e 207** in “Zona EE – Zona Agricola”
- **Foglio 68 particella 192** in parte (95,7%) in “Zona EE – Zona Agricola (Art. 47 NTA)” ed in parte (4,3%) in “Zona BR.IV/e – Zona residenziale consolidata di impianto rurale – Entro il perimetro del centro abitato (Art. 30 NTA)”

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 30 delle N.T.A. relativo alle Zona RI.IV:

“Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano aree in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti e borgate complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, caratterizzate prevalentemente da un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti, ma che ad oggi prevalentemente non rivestono più funzioni legate alla conduzione dei fondi agricoli ed all'allevamento del bestiame.

Il P.R.G.C. intende di norma conservare la memoria di tali caratteri tipologici, promovendo il recupero degli edifici a funzioni compatibili con la loro tipologia edilizia, privilegiando il riuso di quelle strutture collocate in prossimità dei centri abitati.

A tal fine la normativa di PRGC precisa differenti meccanismi di riuso dei manufatti edilizi esistenti in funzione dei differenti obbiettivi che il Piano assegna a loro. In particolare:

- aree BRIV/e ricomprese all'interno del “perimetro dell'area urbana”;
- aree BRIV/t poste all'esterno della “perimetro dell'area urbana”;

Solo eccezionalmente, dove la razionalizzazione di viabilità comunali riveste un aspetto di interesse generale è data facoltà di operare con sostituzione edilizia finalizzata al miglioramento delle strade pubbliche. Tali aree individuate con la sigla BR.IV/v sono localizzate sugli elaborati di progetto con il simbolo (v).

Aree BRIV/e interne al "perimetro dell'area urbana":

Per questi edifici e nel rispetto dei tipi di intervento previsti dalla successiva Tabella Normativa, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuta una SUL non superiore a quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate e comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85. Al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici ricompresi in tali zone è consentito l'ampliamento, una tantum, del 10% della S.U.L. esistente e la variazione delle quote di imposta e di colmo del tetto sino al limite di 100 cm., nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. Al di fuori di tale ipotesi, la movimentazione delle falde del tetto, contenuta nei predetti limiti di altezza, può avvenire esclusivamente per:*
- 1) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati e strutture tecniche stabilmente destinate all'agricoltura e presenti nell'ambito di aziende agricole proprie ed attive ma eventualmente ancora presenti nelle zone BRIV*
 - 2) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati destinati alla residenza, senza che ciò determini, per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, la trasformazione in S.U.L. della superficie del sottotetto.*

Gli interventi di cui sopra sono attuabili con i tipi e modalità indicati all'interno dell'allegata tabella normativa. In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R.

56/77, L. 1089/39, 1497/39), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 56, 57, 58).

- b) è ammessa subordinatamente all'approvazione di un P.d.R. di iniziativa privata, esteso al lotto di proprietà ricompreso nella medesima area urbanistica di competenza, il recupero a fini abitativi degli edifici accessori in precedenza utilizzati a scopi diversi dall'abitazione ed il loro accorpamento al fabbricato principale, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati;
- c) analogo divieto vige nel caso di operazioni di recupero a fini abitativi di preesistenti edifici attuati a mezzo di interventi edilizi per cui non è necessaria la preventiva formazione ed approvazione di S.U.E;
- d) per gli interventi di cui al punto precedente si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona.
- e) è sempre ammesso realizzare parcheggi privati ai sensi della legge 122/1989, anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A;

(...omissis...)

In presenza di attività agricole o connesse alla conduzione di aziende agricole contermini, è sempre ammesso il loro mantenimento, nonché l'utilizzo dei manufatti esistenti in tutto o in parte a fini agrituristici. In entrambi i casi, nonché per la realizzazione di infrastrutture, strutture ed attrezzature connesse alla produzione agricola, si applicano le prescrizioni di cui al successivo art. 47, punto A2), per le zone agricole EE. In ogni caso si richiede la salvaguardia tipologico-edilizia dei fabbricati compresi all'interno delle zone BR.IV.

Il Piano individua con apposita simbologia grafica (V) (BRIV/v) i casi nei quali la posizione lungo strada di edifici di origine rurale non consente la

razionalizzazione di viabilità comunali che rivestono pubblica utilità. In questi casi, eccezionalmente ed in assenza di vincoli di cui all'art. 24 L.R. 56/77 è applicabile il 10° comma dell'art. 27, L.R. 56/77 con le seguenti ulteriori prescrizioni.

Gli immobili oggetto di ricostruzione potranno essere ricollocati in un qualsiasi punto del loro lotto di pertinenza entro un raggio di 50 metri (misurato dall'involuppo del medesimo fabbricato), ancorchè questo si collochi all'esterno dell'area urbanistica indicata in cartografia di progetto.

La ricostruzione, da attuarsi all'esterno delle fasce di rispetto stradali, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di un solo nuovo edificio ed alla demolizione di ogni manufatto preesistente, anche parzialmente posto all'interno della fascia di rispetto individuata dal PRGC;*
- SUL edificabile: pari a quella esistente e comunque fino ad massimo di 250 mq compresi gli eventuali edifici accessori;*
- altezza massima: 2 p.f.t. + sottotetto abitabile; 7,5 mt.;*

L'intervento di sostituzione edilizia sarà concedibile mediante concessione convenzionata o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, in cui siano precisate le aree in dismissione gratuita per il potenziamento della viabilità esistente, l'eventuale adeguamento delle infrastrutture (OO.UU. 1) ritenute insufficienti o mancanti ai sensi delle leggi vigenti.

(...omissis...)

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV e in BR.IV/v valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative”.

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 47 delle N.T.A. relativo alla “Zona EE – Zona Agricola”:

“Nelle aree costituenti la zona urbanistica di tipo “EE” sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.

E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola.

Le disposizioni che seguono regolano distintamente:

A) la nuova edificazione di:

A.1 unità abitative;

A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;

A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura;

A.4 strutture per l'allevamento intensivo del bestiame;

B) il patrimonio edilizio esistente:

B.1 gli interventi ammessi;

B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;

C) le prescrizioni particolari per le sottozone:

C.1 area agricola sottozona EE/3a1;

C.2 area agricola sottozona EE/sa;

C.3 area agricola sottozona EE/int.

Presupposto per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Il rilascio delle concessioni ad effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;

- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- c) le penali –diversi dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.
- d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.

E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A) per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dell'area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

A.1 La nuova edificazione di unità abitative:

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.

La concessione per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciata ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56, così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 165 mq di S.U.L. per ogni azienda.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati.

E' ammessa –ai fini anzidetti- l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di km 4,00 dal centro aziendale.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;*
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame: mt. 50;*
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;*
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;*
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, comma 9, lett. c);*
- f) altezza massima: mt. 7.50;*
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché sia rispettato il disposto del terzo comma del punto A1;*
- h) indice fondiario di copertura sul lotto di pertinenza: 0.25 mq./mq.;*
- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.*

Il computo della SUL realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

La concessione ad eseguire gli interventi di cui al presente articolo può essere rilasciata solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso alla produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente quarto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza di cui deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili, di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stessi e per i mobili natura e funzione;*

- 2) *esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di “giornate lavorative” annue, dovuto ai sensi del comma successivo;*
- 3) *assenza, nell’area di cui appare razionale collocare il centro dell’azienda e l’abitazione dell’imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all’abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l’obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.*

Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo nel caso in cui la quantità di “giornate lavorative” annue –calcolate mediante l’uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.)- sia inferiore a 104.

E’ consentita la realizzazione di una superficie utile lorda abitativa non superiore di mq. 500/3, quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di un volume abitativo non superiore a mq. 1000/3 quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia pari o superiori a 300.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del punto A1 è consentita l’utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell’abitazione dell’imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché degli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

La SUL destinata a tali attività non potrà superare i mq. 500/3.

Agli interventi di cui ai due commi che precedono si applicano le prescrizioni contenute nel 5° comma del presente articolo, intendendosi integrata la lettera a), con l’espressione “o ad attività agrituristica ai sensi delle vigenti leggi”.

A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n°258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti alla normativa specifica di cui al successivo punto EE/int;*
- 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;*
- 3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;*

In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi – per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile- le seguenti quantità:

- 1) allevamento di bovini e di equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;*
- 2) allevamento di bovini od equini con deiezione fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;*
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;*
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;*
- 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;*
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;*

7) *allevamento di capi minori. Mq. 50.*

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che –in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo –vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio concessioni o di autorizzazioni edilizie.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti:

Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui al 2° e al 3° comma del punto A2 del presente articolo.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;*
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;*
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;*
- d) altezza massima: mt. 8.5;*
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;*
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;*
- g) atto di vincolo di cui al 5° comma del presente articolo delle NTA.*

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente Punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura:

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;*

- b) *distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;*
- c) *altezza massima: mt. 8.50;*
- d) *indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;*
- e) *distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.*

La limitazione di cui alla lettera c) del precedente comma non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate, come definiti ai sensi del terzo comma, art. 25 della L.R. 56/77.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame:

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti nel precedente punto A.2. E' consentito l'impianto degli allevamenti intensivi nelle sole aree previste dal PRGC (sottozona EE/int.)

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento.

L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) *distanza minima dei confini di proprietà: mt. 20;*
- b) *distanza minima dagli edifici a destinazione abitativa e dal confine dell'ambito: mt. 50;*
- c) *distanza minima dell'alloggio per la custodia: mt. 20*

- d) *superficie minima disponibile per il concessionario: mq. 5.000;*
- e) *indice fondiario di copertura sul lotto: mq. 0.50/mq.;*
- f) *altezza massima: mt. 8;*
- g) *distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle norme statali e regionali in materia.*
- h) *distanza minima dal perimetro dell'area urbana: mt. 500 per allevamenti suini, mt. 200 per tutti gli altri.*

E' altresì ammessa, per ciascun allevamento, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile lorda (SUL) non superiore a mq. 200 e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

La concessione a realizzare interventi destinati agli allevamenti intensivi può essere rilasciata a tutti gli aventi titolo ai sensi dell' art. 48 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

L'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RT, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi di cui al comma che precede sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che in medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi di cui al 1° comma che precede sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola.

La disposizione di cui al comma che precede è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, consentono un utilizzo abitativo ad opera di non più di due nuclei familiari.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. La relativa concessione o autorizzazione può essere rilasciata ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per gli edifici già utilizzati ai fini della residenza agricola ed ai soli rustici ad essi adiacenti.

(...omissis...)

Per tutte le aree urbanistiche EE valgono inoltre le prescrizioni contenute nella relativa Tabella normativa".

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-7) STATO DI POSSESSO

(vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano liberi, tranne la rimessa di cui al subalterno 11, occupata dall'automobile di proprietà del Sig. ██████████, comproprietario degli immobili di cui al presente Lotto; è stato altresì rilevato che, al momento del sopralluogo, l'orto ubicato in corrispondenza della porzione di particella 192 sita sul fronte sud del fabbricato veniva coltivato dallo stesso Sig. ██████████.

*** * ***

3-2-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Dagli accertamenti eseguito presso l'Archivio del Comune di Mondovì, non sono emerse pratiche edilizie afferenti al fabbricato in oggetto e non si rilevano opere riconducibili ad abusi edilizi successivi alla realizzazione del fabbricato che risulta ampiamente anteriore al 1967.

Si rimanda al successivo capitolo "3-2-15) - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica" per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né pesi, né limitazioni d'uso.

*** * ***

3-2-9) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI**

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di

comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né Ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo ai comproprietari degli immobili oggetto del presente Lotto, Sigg. [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ indicazione errata di porzioni degli spessori dei muri perimetrali
- ⇒ mancata rappresentazione delle finestre nel vano scala
- ⇒ mancata rappresentazione della nicchia nell'ingresso al vano scala
- ⇒ terrazzi a piano primo rappresentati in modo errato
- ⇒ nel locale disimpegno a piano secondo mancata indicazione delle aperture
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratiche catastali DO.C.FA. prot. n. CN0132970 e CN0132976 inviate telematicamente dall'Esperto, inerenti la variazione delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 2.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Le difformità rilevate relativamente all provenienza degli immobili sono indicate nel successivo paragrafo "3-2-13) PROVENIENZA".

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-2-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese scadute non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie previste.

*** * ***

3-2-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-2-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ **Dichiarazione di Successione del Sig.** [REDACTED]
[REDACTED]
- registrata* a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888
- trascritta* a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part.
114
- con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:*
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
 - Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Premesso che:

- ✓ la ricerca effettuata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Sezione di Mondovì, ha permesso allo scrivente di reperire gli atti di provenienza degli immobili oggetto del presente Lotto 2, nei quali però gli immobili compaiono con gli identificativi attuali solamente negli atti più recenti, mentre negli altri vengono menzionate particelle differenti dagli attuali identificativi
- ✓ lo scrivente, ha pertanto ritenuto opportuno approfondire la ricerca ipocatastale mediante la presa visione di microfilm presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, ma purtroppo l'esito è stato negativo in quanto nelle visure storiche degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 159, 192 e 207, facenti parte del presente Lotto 2, non è indicata alcuna partita catastale, che sarebbe stata necessaria al fine di effettuare le ricerche in oggetto che avrebbero consentito di individuare le originarie particelle che hanno generato gli identificativi attuali
- ✓ nemmeno la presa visione delle Mappe di impianto riferite agli immobili interessati ha avuto esito positivo in quanto nelle stesse vengono riportati

identificativi catastali antecedenti alle date in cui sono stati stipulati gli atti di provenienza in oggetto

- ✓ gli ulteriori atti di provenienza visionati dallo scrivente, in capo ai soggetti che nel corso degli anni sono stati intestatari degli immobili, non avevano ad oggetto immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 159, 192 e 207
- ✓ la prosecuzione delle ricerche ipocatastali sarebbe stata alquanto onerosa

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene presumibile che gli identificativi attuali degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 159, 192 e 207 ed oggetto del presente Lotto 2 derivino da particelle oggetto degli Atti di provenienza di seguito riportati.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**

registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 04.08.1999 al n. 93 vol. 1267

trascritta a Mondovì in data 22.01.2000 ai nn. Reg. Gen. 524 Reg. Part.

437

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

Foglio 68 part. 21

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 are 6.90 (Fabbricato rurale)

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED]

per la quota pari ad 5/24

✓ **Riunione di usufrutto di [REDACTED]**

- protocollo n. CN0012220 in atti dal 16.01.2007 relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

- protocollo n. 363730 in atti dal 28.10.2002, relativo agli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 81 ed al Foglio 68 part. 113, 133, 158, 159, 192 e 207

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part.
4803

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21/1 (Via S. Anna 152 piano T-1, A/6 Cl. 2 vani 8,5)

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 113, 95/a, 95/c, 133/a, 133/c, 133/e

Complessive are 4.77.41

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari ad 7/24, ed alla [REDACTED]
[REDACTED], usufruttuaria

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per mezzo di:

- ✓ **Atto di Cessione di diritti** rogito Notaio Oresta Branda di Mondovì in data 25.04.1961 rep. 6971 racc. 2566

registrato a Mondovì in data 09.05.1961 al n. 1609 mod. 1

trascritto a Mondovì in data 09.06.1961 ai nn. Reg. Gen. 2211 Reg. Part.
1980

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì

- Mondovì Loc. S. Anna detto "Colonia"
- Fabbricato urbano e rurale, seminativo e prato
- Bosco alto fusto

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 (Fabbricato rurale) are 6.90

Foglio 68 part. 113 are 72.69

Foglio 68 part. 133 are 1.48.62

Foglio 68 part. 95 are 1.93.07

- (Casa civile strada Colonia 35, terreno vani 5, primo piano vani 5):

Foglio 68 part. 21

con il quale il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 7/24 acquistava gli immobili dal Sig. [REDACTED].

Si specifica che in atto è riportato quanto segue:

“...(omissis)... Si precisa che **dopo questo atto, gli immobili saranno in capo a :**

- [REDACTED] per la quota di 12/48 ciascuno
- [REDACTED] per la quota di 14/48
- [REDACTED] per la quota di 10/48

...(omissis)...

Gli immobili ...(omissis)... **vengono trasmessi** con tutti i diritti inerenti, con le accessioni e pertinenze e dipendenze, le servitù attive e passive, con i passaggi soliti sin qui praticati, a corpo e non a misura e nello stato attuale noto ai compratori, **con i relativi diritti all’acqua irrigatoria...**
(omissis)...”

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], per mezzo di:

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 19.12.1939 al n. 4 vol. 689

trascritta a Mondovì in data 26.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 762 Reg. Part. 705

Testamento olografo Verbale 28.11.1939 - XVIII Notaio Ambrogio

Giuseppe Emanuele

registrato a Mondovì in data 15.12.1940 al n. 578 vol. 271

trascritto a Mondovì in data 03.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 499 Reg. Part. 466

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 21, 95/a, 95/b, 44/e

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35, casa civile, terreno vani 5, 1° piano vani 5)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/9

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.11.1943 al n. 3 vol. 714

trascritta a Mondovì in data 25.02.1944 ai nn. Reg. Gen. 427 Reg. Part. 394

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 95/b, 113, 95

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/12

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

per mezzo di:

✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Perotti in data 06.02.1924
trascritto a Mondovì in data 07.02.1924 al vol. 498 art. 526 n. 573
(estremi reperiti nell'Atto di vendita rep. 6971 del 25.04.1961)

*** * ***

3-2-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-1-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si segnala che a seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio del Comune di Mondovì il fabbricato compreso nel presente lotto:

- risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967
- non risultano pratiche edilizie successive
- non risulta alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

*** * ***

3-2-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

INFORMAZIONI GENERALI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 2 è accessibile direttamente da Via Cuneo, attraverso una strada sterrata (vedasi fotografie 33-34-35-36-51-52-55-56) insistente sulla particella 192 (oggetto del presente Lotto 2).

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in pietre e mattoni, esternamente intonacato; il tetto è costituito da struttura in legno e copertura in coppi.

I serramenti esterni presenti sui prospetti nord ed est ed i piani primo e secondo del fronte sud, inerenti gli appartamenti di cui ai subalterni 5, 6, 7, 8 e 9, sono caratterizzati da finestre in legno prive di doppi vetri e dotate di persiane esterne in legno, mentre quelli presenti sul fronte sud, a piano terreno, ed in corrispondenza del vano scala, sono costituiti da finestre in metallo e vetro singolo.

L'ingresso comune di cui al subalterno 4 è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle in graniglia aventi dimensioni pari a cm 30 x 30, e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a calce.

Il vano scala comune di cui al subalterno 4 è caratterizzato da pianerottoli aventi pavimentazione in piastrelle in graniglia, scala in cls con pedate in pietra di luserna e ringhiera e corrimano in ferro battuto.

Il portone di accesso all'ingresso comune di cui al subalterno 4 è in ferro con ante in vetro.

Si segnala che sono presenti nei vari locali del fabbricato:

- danni alla pavimentazione
- nei locali ubicati al piano terreno : danni derivanti da umidità ascendente
- nei locali ubicati al piano secondo: danni derivanti da infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto e dalle canne fumarie.

Si segnala inoltre l'esistenza di:

- un cancello pedonale tra gli immobili costituenti il presente Lotto 2 e gli immobili di proprietà del Sig. ██████████, di cui alla particella 95
- un cancello pedonale tra gli immobili costituenti il presente Lotto 2 e gli immobili di cui alla particella 193.

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 5)

La composizione interna dell'**appartamento** consiste in un ingresso (vedasi fotografie 67-68-69), attraverso il quale si accede al disimpegno (vedasi fotografia 70), dal quale si raggiungono il servizio igienico (vedasi fotografie 71-72), una cucina (vedasi fotografie 73-74) ed il soggiorno (vedasi fotografia 75), dal quale si accede ad una camera (vedasi fotografie 76); l'altra cucina (vedasi fotografie 79-80) e le restanti due camere (vedasi fotografie 81-82-83) sono raggiungibili attraverso il balcone esterno (vedasi fotografia 78) al quale si accede dall'ingresso; in corrispondenza della cucina e di una camera sono presenti altri due balconi (vedasi fotografie 76-84).

Direttamente dal vano scala sono accessibili una lavanderia (vedasi fotografie 85-86) e la cellura non abitabile (vedasi fotografie 87-88-89-90). E' presente

altresì una cantina (vedasi fotografie 91-92-93) ubicata al piano terreno, accessibile dal disimpegno comune di cui al subalterno 4.

Il portoncino di ingresso, privo di chiusura di sicurezza, è del tipo ad anta piena.

I serramenti esterni sono in legno, privi di doppi vetri, e dotati di persiane esterne.

Le porte interne dei locali sono in legno tamburato, dotate parzialmente di vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce; si segnala la presenza di scrostamenti di alcune porzioni di intonaco.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione della cellura è costituita da battuto in cls; le pareti sono in mattoni, allo stato grezzo, mentre il soffitto è a nudo tetto.

La pavimentazione del servizio igienico e della lavanderia è costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 25 x 25, mentre il rivestimento, postato per un'altezza pari a ml. 1,50 è caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15.

La pavimentazione dei rimanenti locali è costituita da piastrelle in graniglia aventi dimensioni pari a cm 25 x 25.

Nella cucina, dotata di lavandino, è presente un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, disposto su un'intera parete ed una porzione di un'altra, a tutta altezza.

Nella lavanderia sono presenti un lavabo ed un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna; è presente una finestra apribile di modeste dimensioni, in legno, ma priva di vetro, che affaccia sulla cellura.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo ed un vaso a sedile con cassetta di scarico eterna, nonché una finestra apribile di modeste dimensioni, in legno, ma priva di vetro, che affaccia sulla cellura.

I balconi sono dotati di pavimentazione costituita da battuto in cls rullato e ringhiera in ferro; il balcone presente sul fronte sud è dotato di copertura in materiale plastico sorretta da struttura in ferro.

La **cantina**, ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno; la pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti sono costituite da mattoni forati allo stato grezzo; l'intonaco è presente solamente in corrispondenza della parete che affaccia sull'esterno.

Il soffitto è costituito da tavelle a vista; è presente una finestra in metallo, dotata di vetro singolo.

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 6)

La composizione interna dell'**appartamento** consiste in un disimpegno (vedasi fotografie 94-95), attraverso il quale si accede direttamente alla cucina (vedasi fotografie 98-99), al soggiorno (vedasi fotografia 101), alla camera (vedasi fotografie 96-97) ed al servizio igienico (vedasi fotografie 102-103); in corrispondenza della cucina è presente un balcone (vedasi fotografia 100). E' presente altresì una cantina (vedasi fotografie 104-105-106) ubicata al piano terreno, accessibile dal disimpegno comune di cui al subalterno 4.

Il portoncino di ingresso, privo di chiusura di sicurezza, è del tipo ad anta piena.

I serramenti esterni sono in legno, privi di doppi vetri, e dotati di persiane esterne.

Le porte interne dei locali sono in legno tamburato, dotate parzialmente di vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce; il soggiorno e la camera sono caratterizzati da carta da parati in pessimo stato di conservazione.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 25 x 25, mentre il rivestimento, posato per un'altezza pari a ml. 1,50 è caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15.

Nella cucina, dotata di lavandino, sono presenti una pavimentazione costituita da linoleum, ed un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, per un'altezza pari a ml. 150, disposto su un'intera parete ed una porzione di un'altra.

Nel disimpegno è presente una pavimentazione in piastrelle in ceramica caratterizzata da formato misto.

La pavimentazione dei rimanenti locali è costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 25 x 25.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, ed una vasca avente dimensioni pari a cm 70 x 170.

Nel soggiorno è presente un camino alimentato a legna.

Il balcone è costituito da una soletta in pietra di luserna sorretta da putrelle in ferro, e dotato di ringhiera in ferro battuto.

La **cantina**, ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno, ad anta piena; la pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti sono costituite da mattoni forati allo stato grezzo; l'intonaco è presente solamente in corrispondenza della parete che affaccia sull'esterno.

Il soffitto è costituito da tavole a vista; è presente una finestra in metallo, dotata di vetro singolo.

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 7)

La composizione interna dell'**appartamento** consiste in un soggiorno (vedasi fotografie 107-108-109-110), attraverso il quale si accede direttamente alla cucina (vedasi fotografie 111-112), al servizio igienico (vedasi fotografia 114) e ad una camera (vedasi fotografie 115-116), dalla quale si accede alla seconda camera (vedasi fotografia 117); in corrispondenza del soggiorno è presente un terrazzo (vedasi fotografie 118-119), mentre la cucina si affaccia su di un balcone (vedasi fotografia 113). E' presente altresì una cantina (vedasi fotografie 120-121) ubicata al piano terreno, accessibile dal disimpegno comune di cui al subalterno 4.

Il portoncino di ingresso, privo di chiusura di sicurezza, è del tipo ad anta piena.

I serramenti esterni sono in legno, privi di doppi vetri, e dotati di persiane esterne.

Le porte interne dei locali sono in legno tamburato, dotate parzialmente di vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 25 x 25, con soprastante moquette in corrispondenza del soggiorno.

Nel servizio igienico è presente un rivestimento, posato per un'altezza pari a ml. 1,50 è caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15.

Nella cucina è presente un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, per un'altezza pari a ml. 150, disposto su un'intera parete ed una porzione di un'altra.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, ed una vasca avente dimensioni pari a cm 70 x 170.

Il balcone è costituito da una soletta in pietra di luserna sorretta da putrelle in ferro, e dotato di ringhiera in ferro battuto.

La pavimentazione del terrazzo è costituita da una soletta in cls ricoperta da manto erboso.

La **cantina**, ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno, ad anta piena; la pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti sono costituite da mattoni forati allo stato grezzo; l'intonaco è presente solamente in corrispondenza della parete che affaccia sull'esterno.

Il soffitto è costituito da tavole a vista; è presente una finestra in metallo, dotata di vetro singolo.

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 8)

La composizione interna dell'**appartamento** (vedasi fotografie 122-123-136) consiste, a piano terreno, in una cucina (vedasi fotografie 124-125) ed in una dispensa (vedasi fotografia 126), attraverso la quale si accede direttamente al disimpegno (vedasi fotografia 127) da cui si raggiungono il servizio igienico (vedasi fotografie 128-129) ed il ripostiglio (vedasi fotografie 130-131); al piano

terreno è altresì ubicata la cantina (vedasi fotografie 134-135) accessibile attraverso l'ingresso ed il disimpegno comune di cui al subalterno 4 (vedasi fotografia 133).

Al piano secondo, trovano ubicazione due camere (vedasi fotografie 139-140-141) ed un terrazzo (vedasi fotografie 142-143), raggiungibili attraverso scala esterna (vedasi fotografie 137-138), costituente, insieme al porticato comune, il subalterno 2, bene comune non censibile ai subalterni 8 e 12.

Il portoncino di ingresso, privo di chiusura di sicurezza, è del tipo ad anta piena. I serramenti esterni sono in legno, privi di doppi vetri, e dotati di persiane esterne.

Le porte interne dei locali sono in legno tamburato, dotate parzialmente di vetro. Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce, tranne quelle del ripostiglio che sono allo stato grezzo.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce, tranne quello del ripostiglio che è caratterizzato da tabelle allo stato grezzo.

La pavimentazione del soggiorno con angolo cottura, della dispensa, del servizio igienico e delle camere è costituita da piastrelle in graniglia aventi dimensioni pari a cm 25 x 25.

Nell'angolo cottura è presente un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, disposto per un'altezza pari a ml. 150 e per una larghezza pari a ml. 2,85.

Nel servizio igienico, caratterizzato da un rivestimento in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, disposto per un'altezza pari a ml. 150, sono presenti un lavabo ed un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna.

La pavimentazione del disimpegno e del ripostiglio ubicati al piano terreno è costituita da battuto in cls rullato.

La pavimentazione del terrazzo è costituita da una soletta in cls ricoperta da manto erboso.

La scala esterna di accesso al piano secondo è caratterizzata da pedate in cls rullato e dotata di ringhiera in ferro.

La **cantina**, ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno, ad anta piena; la pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti sono costituite da mattoni forati allo stato grezzo; l'intonaco è presente solamente in corrispondenza della parete che affaccia sull'esterno.

Il soffitto è costituito da tavelle a vista; è presente una finestra in metallo, dotata di vetro singolo.

APPARTAMENTO (SUBALTERNO 9)

La composizione interna dell'**appartamento** consiste in un disimpegno (vedasi fotografia 145), dal quale si accede direttamente alla cucina (vedasi fotografie 146-147), al soggiorno (vedasi fotografia 148) ed alla camera (vedasi fotografie 149), nonché da un servizio igienico (vedasi fotografia 151) ed una cantina (vedasi fotografie 152-153) raggiungibili dal vano scala comune di cui al subalterno 4 (vedasi fotografie 144-150).

I portoncini di ingresso, privi di chiusura di sicurezza, sono del tipo ad anta piena.

I serramenti esterni sono in legno, privi di doppi vetri, e dotati di persiane esterne.

Le porte interne dei locali sono in legno tamburato, dotate parzialmente di vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in graniglia aventi dimensioni pari a cm 25 x 25.

Nel servizio igienico è presente un rivestimento, posato per un'altezza pari a ml. 1,50 è caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15.

Nella cucina sono presenti un lavabo ed un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 7,5 x 15, per un'altezza pari a ml. 150, disposto su un'intera parete ed una porzione di un'altra.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, ed una vasca a sedile avente dimensioni pari a cm 60 x 100.

La **cantina**, ubicata al piano terreno, è dotata di porta di accesso in legno, ad anta piena; la pavimentazione è costituita da battuto in cls; le pareti sono costituite da mattoni forati allo stato grezzo; l'intonaco è presente solamente in corrispondenza della parete che affaccia sull'esterno.

Il soffitto è costituito da tavelle a vista; è presente una finestra in metallo, dotata di vetro singolo.

RIMESSA (SUBALTERNO 10)

La rimessa in oggetto (vedasi fotografie 154-155-156-157) è caratterizzata da una pavimentazione in battuto in cls, pareti intonacate, a tratti scrostate, con mattoni a vista, e volta a botte in mattoni a vista.

Il portone di accesso consiste in una serranda in metallo dotata di apertura manuale.

RIMESSA (SUBALTERNO 11)

La rimessa in oggetto (vedasi fotografie 158-159-160) è caratterizzata da una pavimentazione in battuto in cls, pareti intonacate, a tratti scrostate, con mattoni a vista, e volta a botte in mattoni a vista.

Il portone di accesso consiste in una serranda in metallo dotata di apertura manuale.

DEPOSITO (EX STALLA), DEPOSITO ATTREZZI ED EX FIENILE (SUBALTERNO 12)

La composizione interna del **deposito in oggetto** consiste, a piano terreno, in un locale adibito a deposito (ex stalla) (vedasi fotografie 161-162-163-164), ed in un deposito attrezzi (vedasi fotografie 165-166-167-168); dal porticato comune esterno, di cui al subalterno 2, bene comune non censibile ai subalterni 8 e 12, si raggiunge per mezzo di una scala a pioli, l'ex fienile (vedasi fotografie 169-170-171) ubicato al piano primo.

I portoncini di ingresso sono in legno ad anta piena.

I serramenti esterni sono in ferro, dotati di vetro singolo.

Le pareti interne, costituite da muratura in pietra e mattoni, presentano un intonaco del tipo liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce.

Il soffitto del locale deposito (ex stalla) ubicato al piano terreno, caratterizzato da volta a botte, è intonacato e tinteggiato con pittura muraria a calce.

Il soffitto del locale deposito attrezzi ubicato al piano terreno è a tutta altezza, e costituito dal nudo tetto in legno e coppi.

La pavimentazione dei locali ubicati al piano terreno è costituita da laterizio e battuto in cls; sono presenti canalette per la raccolta delle deiezioni animali.

Il soffitto dell'ex fienile ubicato al piano prima è costituito dal nudo tetto in legno e coppi, mentre la pavimentazione è costituita da laterizio, caratterizzata da un andamento non piano, in quanto costituita dall'estradosso della soletta relativa al soffitto a botte del locale deposito (ex stalla) ubicato al piano terreno.

TERRENI PERTINENZIALI (FOGLIO 68 PARTICELLE 159, 192 E 207)

I terreni in oggetto (vedasi fotografie dalla 33 alla 54), che costituiscono pertinenza del fabbricato di cui alla particella 21, consistono in un prato di notevoli dimensioni sito in prossimità del fabbricato di cui alla particella 21; lo stesso ha un andamento pianeggiante ed è accessibile dalla strada sterrata che conduce al fabbricato, direttamente da Via Cuneo; si specifica che la porzione di particella 192 ubicata sul lato sud della strada sterrata di accesso agli immobili è piantumata con alberi da frutto.

I Terreni risultano confinanti con il Rio Bozzolo e risultano potenzialmente irrigabili dallo stesso.

*** * ***

3-2-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

Il contatore generale è posto nell'ingresso comune di cui al subalterno 4.

L'impianto elettrico interno degli **appartamenti** è costituito da condutture posate sottotraccia e dotato di placche di plastica e frutti BTicino, risalenti agli anni '60.

Le **cantine** sono prive di impianto elettrico.

Le **rimesse** sono dotate di impianto elettrico del tipo esterno, caratterizzato da placche BTicino risalenti agli anni '60..

Il **deposito attrezzi** (subalterno 12) è dotata di impianto elettrico del tipo esterno.

Impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento.

Sono presenti canne fumarie in corrispondenza dei seguenti locali:

- Camera e cucina (subalterno 5)
- Soggiorno (subalterno 7)
- Cucina (subalterno 9)

E' presente un camino alimentato a legna nel soggiorno facente parte dell'appartamento di cui al subalterno 6.

Per quanto riguarda la produzione di acqua calda, sono presenti **boiler non funzionanti** nei seguenti locali:

- Servizio igienico (subalterno 6): Boiler "Ariston" avente capacità pari a 30 litri
- Cucina (subalterno 6): Boiler "Ariston" avente capacità pari a 30 litri
- Servizio igienico (subalterno 7): Boiler "Ariston" avente capacità pari a 10 litri
- Servizio igienico (subalterno 9): Boiler "Radi Continuo" avente capacità pari a 80 litri

Impianto idraulico.

L'impianto idraulico, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta in pessimo stato di conservazione e non più funzionante.

L'impianto, per quanto visionato in loco, non dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

Le **rimesse** sono prive di impianto idraulico.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

Le superfici commerciali degli immobili, che sono state ottenute:

- per quanto riguarda gli **appartamenti**, sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 50 % della superficie dei balconi, il 30 % della superficie dei terrazzi, il 30% della superficie delle cantine, il 67% della superficie della cellura, ed il 5% della superficie del cortile di cui alla particella 21, e risulta pari a **mq. 564,84**
- per quanto riguarda il **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile**, sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 30 % della superficie del portico di cui al subalterno 2, e risulta pari a **mq. 313,35**
- per quanto riguarda le **rimesse**, considerando la superficie calpestabile delle stesse, e risulta pari a **mq. 27,10 per la rimessa sub. 10 ed a mq. 27,70 per la rimessa sub. 11**
- per quanto concerne i terreni pertinenziali di cui alle **particelle 159, 192 e 207** assumendo la superficie catastale degli stessi, e risulta pari a **mq. 12.615,00**

*** * ***

3-2-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non sono presenti dotazioni condominiali.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-2-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Gli immobili in oggetto costituiscono di fatto un unico fabbricato consistente in una cascina con terreno pertinenziale, pertanto si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto al fine di aumentare l'appetibilità commerciale degli stessi.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che sono presenti danni alla pavimentazione delle unità immobiliari
- che in corrispondenza dei locali abitativi ubicati al piano terreno sono stati rilevati danni derivanti da umidità ascendente (di risalita)
- che in corrispondenza dei locali abitativi ubicati al piano secondo sono state rilevate infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto e dalle canne fumarie presenti negli stessi
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per il **fabbricato**:

- Euro **900,00** (dicasi Euro nove cento/00) **al mq.**

⇒ Per il **deposito attrezzi e porticato**:

- Euro **260,00** (dicasi Euro due cento sessanta/00) **al mq.**

⇒ Per le **rimesse**:

- Euro **220,00** (dicasi Euro due cento venti/00) **al mq.**

⇒ Per il **terreno pertinenziale** di cui alle **particelle 159, 192 e 207**:

- Euro **4,20** (dicasi Euro 4/20) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale degli immobili** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

➤ **Fabbricato**

Valore medio	€/Mq	900,00
Incidenza piano (T-1)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,70
Finiture	Coeff.	0,70
Esposizione	Coeff.	0,95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 900,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,95 = \text{€/Mq } 418,95$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

- Euro **418,95** (dicasi Euro quattro cento diciotto/95) **al mq.**

Le **superfici commerciali degli immobili**, che sono state ottenute:

- per quanto riguarda gli **appartamenti**, sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 50 % della superficie dei balconi, il 30 % della superficie dei terrazzi, il 30% della superficie delle cantine, il 67% della superficie della cellura, ed il 5% della superficie del cortile di cui alla particella 21

- per quanto riguarda il **Deposito (ex stalla), deposito attrezzi ed ex fienile**, sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 30 % della superficie del portico di cui al subalterno 2
- per quanto riguarda le **rimesse**, considerando la superficie calpestabile delle stesse
- per quanto concerne i terreni pertinenziali assumendo la superficie catastale degli stessi

risultano pari a:

⇒ Per il **fabbricato**:

⇒ **mq. 564,84**

⇒ Per il **deposito attrezzi e porticato**:

⇒ **mq. 313,35**

⇒ Per la **rimessa sub. 10**:

➤ **mq. 27,10**

⇒ Per la **rimessa sub. 11**:

➤ **mq. 27,70**

⇒ Per il **terreno pertinenziale** di cui alle **particelle 159, 192 e 207**:

⇒ **mq. 12.615,00**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per il **fabbricato**:

Mq 564,84 x 418,95 €/Mq = Euro 236.639,93 (dicasi Euro due cento trenta sei mila sei cento trenta nove/93).

⇒ Per il **deposito attrezzi e porticato**:

Mq 313,358 x 260,00 €/Mq = Euro 81.469,70 (dicasi Euro ottantuno mila quattro cento sessanta nove/70).

⇒ Per la **rimessa sub. 10**:

Mq 27,10 x 220,00 €/Mq = Euro 5.962,00 (dicasi Euro cinque mila nove cento sessanta due/00).

⇒ Per la **rimessa sub. 11**:

Mq 27,70 x 220,00 €/Mq = €uro 6.094,00 (dicasi €uro sei mila novanta quattro/00).

⇒ Per il **terreno pertinenziale** di cui alle **particelle 159, 192 e 207**:

Mq 12.615,00 x 4,20 €/Mq = €uro 51.303,00 (dicasi €uro cinquantuno mila trecento tre/00).

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Fabbricato	564,84	€ 418,95	€ 236.639,93
Deposito attrezzi e porticato	313,35	€ 260,00	81.469,70
Rimessa sub. 10	27,10	€ 220,00	€ 5.962,00
Rimessa sub. 11	27,70	€ 220,00	€ 6.094,00
Terreno pertinenziale	12.615,00	€ 4,20	€ 51.303,00
TOTALE			€ 381.468,63

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 57.220,29
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica - P.D.C. SANATORIA: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica - P.D.C. SANATORIA: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica - P.D.C. SANATORIA: NESSUNA

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica -
C.I.L.A. SANATORIA: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica - C.I.L.A.
SANATORIA: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica -
C.I.L.A. SANATORIA: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico
dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a
carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti
anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 248,33

*** * ***

3-2-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo agli esecutati come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-2-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziali, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-2-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-2-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-2-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto del presente Lotto 2, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitano della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 30.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'“Attestato di prestazione energetica” avente codice 2019 207175 0016, inerente gli immobili identificati al foglio 68 particella 21 subalterni 5-6-7-8 e facenti parte del Lotto 2

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-2-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-2-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si traslascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 324.000,00
(dicasi Euro tre cento venti quattro mila/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 LOTTO 2

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 143.000,00
(dicasi Euro cento quaranta tre mila/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 19.073,43 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 50,74.

*** * ***

Si precisa infine che gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili e concorrono tutti quanti a formare un'unità immobiliare unica nel suo genere costituendo un'offerta nel panorama immobiliare locale di potenziale interesse.

***** * *****

***** * *****

LOTTO 3

Beni in Mondovì (CN)

Terreno in Via Cuneo

3-3-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, l'immobile oggetto della presente perizia e costituente il **Lotto 3** è ubicato nel Comune di Mondovì (CN) Via Cuneo (vedi fotografie dalla 172 alla 181), e consta in un **terreno agricolo**.

L'accesso all'immobile viene praticato tramite una strada asfaltata che si diparte da Via Cuneo, denominata Via Carrù (vedi fotografie 172-173).

*** * ***

3-3-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 68 particella 113 subalterno 13 ha le seguenti coerenze: particelle 42, 458, 465, 464, 264 e 43.

*** * ***

3-3-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

L'immobile facente parte del presente lotto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

Terreno

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	113		SEMINATIVO	2	00.48.41	30,00	32,50

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-3-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-3-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Mondovì, in Via Cuneo, che dista circa 5 minuti dal centro storico di Mondovì, ed è accessibile dall'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello di Mondovì; Via Cuneo è sita in prossimità della stazione ferroviaria, raggiungibile anche mediante il servizio di trasporti pubblici locale.

*** * ***

3-3-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegati 3-12)

Viene allegato alla presente Relazione il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26.09.2019 dal Comune di Mondovì, che attesta che gli immobili oggetto del presente Lotto 3 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in "Zona EE – Zona Agricola".

*** * ***

3-3-7) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto non risultavano occupati, come dichiarato dagli esecutati.

*** * ***

3-3-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difficoltà urbanistico-edilizie

Non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di terreni.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né limitazioni d'uso.

*** * ***

3-3-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della
quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (**non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari**)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:**

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della
quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di
comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ Unità negoziale 1

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ Unità negoziale 2

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2
- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né Ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo ai comproprietari degli immobili oggetto del presente Lotto, Sigg. [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

Non sono state rilevate difformità catastali.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Le difformità rilevate relativamente all provenienza degli immobili sono indicate nel successivo paragrafo "3-2-13) PROVENIENZA".

*** * ***

3-3-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-3-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-3-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-3-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Premesso che:

- ✓ la ricerca effettuata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Sezione di Mondovì, ha permesso allo scrivente di reperire gli atti di provenienza degli immobili oggetto del presente Lotto 3, nei quali però gli immobili compaiono con gli identificativi attuali solamente negli atti più recenti, mentre negli altri vengono menzionate particelle differenti dagli attuali identificativi
- ✓ lo scrivente, ha pertanto ritenuto opportuno approfondire la ricerca ipocatastale mediante la presa visione di microfilm presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, ma purtroppo l'esito è stato negativo in quanto nella visura storica dell'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 68 particella 113, facente parte del presente Lotto 3, non è indicata alcuna partita catastale, che sarebbe stata necessaria al fine di effettuare le ricerche in oggetto che avrebbero consentito di individuare le originarie particelle che hanno generato gli identificativi attuali

- ✓ nemmeno la presa visione delle Mappe di impianto riferite agli immobili interessati ha avuto esito positivo in quanto nelle stesse vengono riportati identificativi catastali antecedenti alle date in cui sono stati stipulati gli atti di provenienza in oggetto
- ✓ gli ulteriori atti di provenienza visionati dallo scrivente, in capo ai soggetti che nel corso degli anni sono stati intestatari degli immobili, non avevano ad oggetto immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particella 113
- ✓ la prosecuzione delle ricerche ipocatastali sarebbe stata alquanto onerosa

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene presumibile che gli identificativi attuali degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particella 113 ed oggetto del presente Lotto 3 derivino da particelle oggetto degli Atti di provenienza di seguito riportati.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di** [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]
[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

registrata a Mondovì in data 04.08.1999 al n. 93 vol. 1267

trascritta a Mondovì in data 22.01.2000 ai nn. Reg. Gen. 524 Reg. Part. 437

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

Foglio 68 part. 21

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 are 6.90 (Fabbricato rurale)

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED]
per la quota pari ad 5/24

✓ **Riunione di usufrutto di [REDACTED] deceduta il 11.02.1999**

- protocollo n. CN0012220 in atti dal 16.01.2007 relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12
- protocollo n. 363730 in atti dal 28.10.2002, relativo agli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 81 ed al Foglio 68 part. 113, 133, 158, 159, 192 e 207

✓ **Dichiarazione di Successione di** [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part.
4803

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21/1 (Via S. Anna 152 piano T-1, A/6 Cl. 2 vani 8,5)

Comune di Mondovì - Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 113, 95/a, 95/c, 133/a, 133/c, 133/e

Complessive are 4.77.41

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 7/24, ed alla moglie [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuaria

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Atto di Cessione di diritti** rogito Notaio Oresta Branda di Mondovì in
data 25.04.1961 rep. 6971 racc. 2566

registrato a Mondovì in data 09.05.1961 al n. 1609 mod. 1

trascritto a Mondovì in data 09.06.1961 ai nn. Reg. Gen. 2211 Reg. Part.
1980

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì

- Mondovì Loc. S. Anna detto "Colonia"
- Fabbricato urbano e rurale, seminativo e prato
- Bosco alto fusto

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 (Fabbricato rurale) are 6.90

Foglio 68 part. 113 are 72.69

Foglio 68 part. 133 are 1.48.62

Foglio 68 part. 95 are 1.93.07

- (Casa civile strada Colonia 35, terreno vani 5, primo piano vani 5):

Foglio 68 part. 21

con il quale il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 7/24 acquistava gli immobili dal Sig. [REDACTED].

Si specifica che in atto è riportato quanto segue:

“...(omissis)... Si precisa che **dopo questo atto, gli immobili saranno in capo a :**

- [REDACTED] per la quota di 12/48 ciascuno
- [REDACTED] per la quota di 14/48
- [REDACTED] per la quota di 10/48

...(omissis)...

Gli immobili...(omissis)... **vengono trasmessi** con tutti i diritti inerenti, con le accessioni e pertinenze e dipendenze, le servitù attive e passive, con i passaggi soliti sin qui praticati, a corpo e non a misura e nello stato attuale noto ai compratori, **con i relativi diritti all'acqua irrigatoria...** (omissis)...”

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di** [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 19.12.1939 al n. 4 vol. 689

trascritta a Mondovì in data 26.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 762 Reg. Part. 705

Testamento olografo Verbale 28.11.1939 - XVIII Notaio Ambrogio

Giuseppe Emanuele

registrato a Mondovì in data 15.12.1940 al n. 578 vol. 271

trascritto a Mondovì in data 03.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 499 Reg. Part. 466

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 21, 95/a, 95/b, 44/e

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35, casa civile, terreno vani 5, 1° piano vani 5)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/9

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.11.1943 al n. 3 vol. 714

trascritta a Mondovì in data 25.02.1944 ai nn. Reg. Gen. 427 Reg. Part. 394

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 95/b, 113, 95

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/12

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

per mezzo di:

✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Perotti in data 06.02.1924

trascritto a Mondovì in data 07.02.1924 al vol. 498 art. 526 n. 573

(estremi reperiti nell'Atto di vendita rep. 6971 del 25.04.1961)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-3-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-3-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(vedasi allegato /)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-6-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si ribadisce che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di terreni liberi da Fabbricati.

*** * ***

3-3-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-4)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 3** sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) in Via Cuneo (vedi fotografie dalla 172 alla 181), e constano in un **terreno** coltivato a prato.

Come già relazionato, l'accesso agli immobili avviene da Via Carrù (vedi fotografie 172-173), una strada asfaltata che si diparte da Via Cuneo.

*** * ***

3-3-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(vedasi allegato /)

Impianto elettrico

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto idraulico.

*** * ***

3-3-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegato 6)

La superficie commerciale del terreno corrisponde alla superficie catastale dello stesso e risulta pari a mq. 4.841,00.

*** * ***

3-3-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-3-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si individuano i seguenti valori commerciali, prudenzialmente ridotti, in modo da considerare un fattore influente negativamente sul reale valore di mercato, ovvero, il fatto che gli stessi sono oggetto di un'esecuzione immobiliare:

- Per il **terreno: Euro 4,20** (dicasi **Euro 4/20**) al mq.

La **superficie commerciale del terreno**, che corrisponde a quella catastale, è la seguente:

➤ **mq. 4.841,00**

Il **valore del terreno**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale dello stesso per il valore medio di riferimento è pari a:

➤ Mq 4.841,00 x 4,20 €/Mq = **€uro 20.332,20** (dicasi **€uro venti mila tre cento trenta due/20**)

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Terreno	4.841,00	€ 4,20	€ 20.332,20
TOTALE			€ 20.332,20

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 3.049,83
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA

➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 82,37

*** * ***

3-3-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-3-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-3-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-3-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-3-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato /)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

3-3-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018

- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-3-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 3**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 17.200,00
(dicasi Euro diciassette mila due cento/00)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 3**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 7.600,00
(dicasi Euro sette mila sei cento/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro1.016,61 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 24,58.

*** * ***

Si precisa infine che l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile a meno che non sia eseguito il frazionamento dello stesso andando però a costituire un lotto di superficie poco appetibile.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 4

Beni in Mondovì (CN)

Terreni in Via Cuneo

3-4-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 4** sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) Via Cuneo (vedi fotografie dalla 182 alla 193), e constano in un **terreno agricolo**.

L'accesso agli immobili (vedi fotografie 182-183-184) viene praticato direttamente da Via Cuneo ed attraverso una strada secondaria (vedi fotografie 188-189-190-193) posta a confine tra la stessa particella 133 oggetto del presente Lotto 4, e la particella 148.

*** * ***

3-4-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

Gli immobili in oggetto, identificati catastalmente al foglio 68 particelle 133 e 158 hanno le seguenti coerenze: particelle 148, 94, 43, 256 e Via Cuneo.

*** * ***

3-4-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

Terreni

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
68	133		SEMINATIVO	2	00.45.27	28,06	30,39
68	158	AA	PRATO IRRIG	2	00.00.44	0,32	0,23
		AB	SEMINATIVO	2	00.02.00	1,24	1,34

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-4-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-4-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Mondovì, in Via Cuneo, che dista circa 5 minuti dal centro storico di Mondovì, ed è accessibile dall'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello di Mondovì; Via Cuneo è sita in prossimità della stazione ferroviaria, raggiungibile anche mediante il servizio di trasporti pubblici locale.

*** * ***

3-4-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegati 3-12)

Viene allegato alla presente Relazione il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26.09.2019 dal Comune di Mondovì, che attesta che gli immobili oggetto del presente Lotto 4 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì come segue:

- **Foglio 68 particella 133** in parte (95%) in "Zona EE – Zona Agricola (Art. 47 NTA)" ed in parte (5%) in "Zona destinata alla viabilità esistente"
- **Foglio 68 particella 158** in "Zona EE – Zona Agricola"

*** * ***

3-4-7) STATO DI POSSESSO

(vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto non risultavano occupati, come dichiarato dagli esecutati.

*** * ***

3-4-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di terreni.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né limitazioni d'uso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-4-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:**

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della [REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di
comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili
oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81

- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo ai comproprietari degli immobili oggetto del presente Lotto, Sigg. [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

Non sono state rilevate difformità catastali.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Le difformità rilevate relativamente all provenienza degli immobili sono indicate nel successivo paragrafo "3-2-13) PROVENIENZA".

*** * ***

3-4-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-4-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

** * ***

3-4-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-4-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.

Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig.

[REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto

dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg.

Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata

trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di

Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non

oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Premesso che:

- ✓ la ricerca effettuata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, Sezione di Mondovì, ha permesso allo scrivente di reperire gli atti di provenienza degli immobili oggetto del presente Lotto 4, nei quali però gli immobili compaiono con gli identificativi attuali solamente negli atti più recenti, mentre negli altri vengono menzionate particelle differenti dagli attuali identificativi
- ✓ lo scrivente, ha pertanto ritenuto opportuno approfondire la ricerca ipocatastale mediante la presa visione di microfilm presso il Catasto Terreni

dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, ma purtroppo l'esito è stato negativo in quanto nelle visure storiche degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 133 e 158, facenti parte del presente Lotto 4, non è indicata alcuna partita catastale, che sarebbe stata necessaria al fine di effettuare le ricerche in oggetto che avrebbero consentito di individuare le originarie particelle che hanno generato gli identificativi attuali

- ✓ nemmeno la presa visione delle Mappe di impianto riferite agli immobili interessati ha avuto esito positivo in quanto nelle stesse vengono riportati identificativi catastali antecedenti alle date in cui sono stati stipulati gli atti di provenienza in oggetto
- ✓ gli ulteriori atti di provenienza visionati dallo scrivente, in capo ai soggetti che nel corso degli anni sono stati intestatari degli immobili, non avevano ad oggetto immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 133 e 158
- ✓ la prosecuzione delle ricerche ipocatastali sarebbe stata alquanto onerosa

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene presumibile che gli identificativi attuali degli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 68 particelle 133 e 158 ed oggetto del presente Lotto 4 derivino da particelle oggetto degli Atti di provenienza di seguito riportati.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 04.08.1999 al n. 93 vol. 1267

trascritta a Mondovì in data 22.01.2000 ai nn. Reg. Gen. 524 Reg. Part.

437

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

Foglio 68 part. 21

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 are 6.90 (Fabbricato rurale)

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 5/24

✓ **Riunione di usufrutto di [REDACTED] deceduta il 11.02.1999**

- protocollo n. CN0012220 in atti dal 16.01.2007 relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12
- protocollo n. 363730 in atti dal 28.10.2002, relativo agli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 81 ed al Foglio 68 part. 113, 133, 158, 159, 192 e 207

✓ **Dichiarazione di Successione di** [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part. 4803

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21/1 (Via S. Anna 152 piano T-1, A/6 Cl. 2 vani 8,5)

Comune di Mondovì - Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 113, 95/a, 95/c, 133/a, 133/c, 133/e

Complessive are 4.77.41

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 7/24, ed alla moglie [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuaria

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Atto di Cessione di diritti** rogito Notaio Oresta Branda di Mondovì in data 25.04.1961 rep. 6971 racc. 2566

registrato a Mondovì in data 09.05.1961 al n. 1609 mod. 1

trascritto a Mondovì in data 09.06.1961 ai nn. Reg. Gen. 2211 Reg. Part. 1980

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì

- Mondovì Loc. S. Anna detto "Colonia"

- Fabbricato urbano e rurale, seminativo e prato

- Bosco alto fusto

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 (Fabbricato rurale) are 6.90

Foglio 68 part. 113 are 72.69

Foglio 68 part. 133 are 1.48.62

Foglio 68 part. 95 are 1.93.07

- (Casa civile strada Colonia 35, terreno vani 5, primo piano vani 5):

Foglio 68 part. 21

con il quale il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 7/24 acquistava gli immobili dal Sig. [REDACTED].

Si specifica che in atto è riportato quanto segue:

*...(omissis)... Si precisa che **dopo questo atto, gli immobili saranno in capo a :***

- [REDACTED] **per la quota di 12/48 ciascuno**

- [REDACTED] **per la quota di 14/48**

- [REDACTED] **per la quota di 10/48**

...(omissis)...

Gli immobili *...(omissis)...* **vengono trasmessi** con tutti i diritti inerenti, con le accessioni e pertinenze e dipendenze, le servitù attive e passive, con i passaggi soliti sin qui praticati, a corpo e non a misura e nello stato attuale noto ai compratori, **con i relativi diritti all'acqua irrigatoria...**
(omissis)...

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 19.12.1939 al n. 4 vol. 689

trascritta a Mondovì in data 26.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 762 Reg. Part.

705

Testamento olografo Verbale 28.11.1939 - XVIII Notaio Ambrogio

Giuseppe Emanuele

registrato a Mondovì in data 15.12.1940 al n. 578 vol. 271

trascritto a Mondovì in data 03.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 499 Reg. Part.
466

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 21, 95/a, 95/b, 44/e

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35, casa civile, terreno vani 5, 1°
piano vani 5)

*con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per
la quota di proprietà pari ad 1/9*

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.11.1943 al n. 3 vol. 714

trascritta a Mondovì in data 25.02.1944 ai nn. Reg. Gen. 427 Reg. Part.
394

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 95/b, 113, 95

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35)

*con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per
la quota di proprietà pari a 1/12*

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

per mezzo di:

- ✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Perotti in data 06.02.1924
trascritto a Mondovì in data 07.02.1924 al vol. 498 art. 526 n. 573
(trovato citato nell'Atto di vendita rep. 6971 del 25.04.1961)

*** * ***

3-4-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-4-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(vedasi allegato /)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-6-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si ribadisce che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di terreni liberi da Fabbricati.

*** * ***

3-4-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-4)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 4** sono ubicati nel Comune di Mondovì (CN) Via Cuneo (vedi fotografie dalla 182 alla 193), e constano in un **terreno agricolo** coltivato a prato.

Come già relazionato, l'accesso agli immobili (vedi fotografie 182-183-184) viene praticato direttamente da Via Cuneo ed attraverso una strada

secondaria (vedi fotografie 188-189-190-193) posta a confine tra la stessa particella 133 oggetto del presente Lotto 4, e la particella 148.

*** * ***

3-4-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(vedasi allegato /)

Impianto elettrico

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto idraulico.

*** * ***

3-4-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegato 6)

La superficie commerciale del terreno corrisponde alla superficie catastale dello stesso e risulta pari a mq. 4.771,00.

*** * ***

3-4-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-4-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si individuano i seguenti valori commerciali, prudenzialmente ridotti, in modo da considerare un fattore influente negativamente sul reale valore di mercato, ovvero, il fatto che gli stessi sono oggetto di un'esecuzione immobiliare:

- Per il **terreno: Euro 4,20** (dicasi **Euro quattro/20**) al mq.

La **superficie commerciale del terreno**, che corrisponde a quella catastale, è la seguente:

- **mq. 4.771,00**

Il **valore del terreno**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale dello stesso per il valore medio di riferimento è pari a:

- $Mq\ 4.771,00 \times 4,20\ \text{€./Mq} = \text{Euro } 20.038,20$ (dicasi **Euro venti mila trentotto/20**)

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Terreni	4.771,00	€ 4,20	€ 20.038,20
TOTALE			€ 20.038,20

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 3.005,73**

➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	NESSUNA
➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	NESSUNO
➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	DA VERIFICARE
➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 32,47

*** * ***

3-4-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-4-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDAZIONE]
- Quota pari ad 1/4 a [REDAZIONE]

*** * ***

3-4-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)

*** * ***

3-4-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-4-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato /)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-4-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-4-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 4**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 17.000,00
(dicasi Euro diciassette mila/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 4**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 7.500,00
(dicasi Euro sette mila cinque cento/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 1.001,91 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 14,33.

*** * ***

Si precisa infine che l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile a meno che non sia eseguito il frazionamento dello stesso andando però a costituire un lotto di superficie poco appetibile.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 5

Beni in Mondovì (CN)

Terreno in Gratteria

3-5-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, l'immobile oggetto della presente perizia e costituente il **Lotto 5** è ubicato nel Comune di Mondovì (CN) Frazione Gratteria (vedi fotografie dalla 194 alla 216), e consta in un **bosco**.

L'accesso all'immobile viene praticato attraverso una strada asfaltata (vedi fotografie dalla 194 alla 196) che attraversa la Frazione Gratteria, e successivamente imboccando una strada sterrata (vedi fotografie dalla 197 alla 201 e dalla 208 alla 213) che conduce all'immobile in oggetto.

*** * ***

3-5-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 24 particella 81 ha le seguenti coerenze: particelle 464, 82, 73, 74, 75, 490, 80, 85 e 83.

*** * ***

3-5-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

L'immobile facente parte del presente lotto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MONDOVI' - Catasto Terreni

Terreno

FGL	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUP.	RD	RA
24	81		BOSCO ALTO	1	00.77.65	5,61	1,60

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** * ***

3-5-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-5-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Mondovì, in Frazione Gratteria, frazione periferica che dista circa dieci minuti dal centro storico di Mondovì, ed è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso il casello di Mondovì; le frazioni di Mondovì sono servite da collegamenti di autobus sino alla stazione ferroviaria di Mondovì.

*** * ***

3-5-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegati 3-12)

Viene allegato alla presente Relazione il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26.09.2019 dal Comune di Mondovì, che attesta che gli immobili oggetto del presente Lotto 5 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mondovì in "Zona EE – Zona Agricola".

Si segnala ad integrazione di quanto sopra indicato che il terreno in oggetto ricade nell'ambito delle "Aree a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata – Classe 3a2".

*** * ***

3-5-7) STATO DI POSSESSO

(vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto non risultavano occupati, come dichiarato dagli esecutari.

*** * ***

3-5-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di terreni.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti né altri pesi, né limitazioni d'uso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-5-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:**

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della [REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [redacted]
[redacted] in qualità di
comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [redacted], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili
oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81

- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo ai comproprietari degli immobili oggetto del presente Lotto, Sigg. [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

Non sono state rilevate difformità catastali.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-5-10) **IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-5-11) **SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E**

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-5-12) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-5-13) **PROVENIENZA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

✓ **Dichiarazione di Successione del Sig.** [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

registrata a Mondovì in data 04.08.1999 al n. 93 vol. 1267

trascritta a Mondovì in data 22.01.2000 ai nn. Reg. Gen. 524 Reg. Part. 437

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

Foglio 68 part. 21

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 are 6.90 (Fabbricato rurale)

Foglio 68 part. 113 are 48.41

Foglio 68 part. 133 are 45.27

Foglio 68 part. 158 are 2.44

Foglio 68 part. 159 are 39.40

Foglio 68 part. 192 are 81.80

Foglio 68 part. 207 are 4.95

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per la quota pari ad 5/24

- ✓ **Riunione di usufrutto di** [REDACTED]
- protocollo n. CN0012220 in atti dal 16.01.2007 relativo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 68 part. 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12
 - protocollo n. 363730 in atti dal 28.10.2002, relativo agli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 81 ed al Foglio 68 part. 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part. 4803

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21/1 (Via S. Anna 152 piano T-1, A/6 Cl. 2 vani 8,5)

Comune di Mondovì - Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 113, 95/a, 95/c, 133/a, 133/c, 133/e

Complessive are 4.77.41

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 7/24, ed alla moglie [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuaria

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Atto di Cessione di diritti** rogito Notaio Oresta Branda di Mondovì in data 25.04.1961 rep. 6971 racc. 2566
- registrato a Mondovì in data 09.05.1961 al n. 1609 mod. 1
- trascritto a Mondovì in data 09.06.1961 ai nn. Reg. Gen. 2211 Reg. Part. 1980
- Immobili in oggetto:
- Comune di Mondovì

- Mondovì Loc. S. Anna detto "Colonia"
- Fabbricato urbano e rurale, seminativo e prato
- Bosco alto fusto

Foglio 24 part. 81 are 77.65

Foglio 68 part. 20 (Fabbricato rurale) are 6.90

Foglio 68 part. 113 are 72.69

Foglio 68 part. 133 are 1.48.62

Foglio 68 part. 95 are 1.93.07

- (Casa civile strada Colonia 35, terreno vani 5, primo piano vani 5):

Foglio 68 part. 21

con il quale il Sig. [REDACTED] per la quota pari a 7/24 acquistava gli immobili dal Sig. [REDACTED].

Si specifica che in atto è riportato quanto segue:

*...(omissis)... Si precisa che **dopo questo atto, gli immobili saranno in capo a :***

- [REDACTED] **per la quota di 12/48 ciascuno**
- [REDACTED] **per la quota di 14/48**
- [REDACTED] **per la quota di 10/48**

...(omissis)...

Gli immobili *...(omissis)... **vengono trasmessi** con tutti i diritti inerenti, con le accessioni e pertinenze e dipendenze, le servitù attive e passive, con i passaggi soliti sin qui praticati, a corpo e non a misura e nello stato attuale noto ai compratori, **con i relativi diritti all'acqua irrigatoria...** (omissis)..."*

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] nata a Pamparato il 07.05.1907, deceduta il 11.02.1999, per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione di** [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 19.12.1939 al n. 4 vol. 689

trascritta a Mondovì in data 26.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 762 Reg. Part.

705

Testamento olografo Verbale 28.11.1939 - XVIII Notaio Ambrogio

Giuseppe Emanuele

registrato a Mondovì in data 15.12.1940 al n. 578 vol. 271

trascritto a Mondovì in data 03.02.1940 ai nn. Reg. Gen. 499 Reg. Part.

466

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 21, 95/a, 95/b, 44/e

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35, casa civile, terreno vani 5, 1° piano vani 5)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per

la quota di proprietà pari ad 1/9

✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

registrata a Mondovì in data 20.11.1943 al n. 3 vol. 714

trascritta a Mondovì in data 25.02.1944 ai nn. Reg. Gen. 427 Reg. Part.

394

Immobili in oggetto:

Comune di Mondovì – Catasto Terreni

Foglio 24 part. 81

Foglio 68 part. 20, 95/b, 113, 95

per complessive are 4.98.93

Comune di Mondovì – Catasto Fabbricati

Foglio 68 part. 21 (Cascina Cologna n. 35)

con la quale gli immobili pervenivano alla Sig.ra [REDACTED] per

la quota di proprietà pari a 1/12

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

per mezzo di:

- ✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Perotti in data 06.02.1924
trascritto a Mondovì in data 07.02.1924 al vol. 498 art. 526 n. 573
(estremi reperiti nell'Atto di vendita rep. 6971 del 25.04.1961)

*** * ***

3-5-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-5-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(vedasi allegato /)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-1-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si ribadisce che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto trattandosi di un terreno.

*** * ***

3-5-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-4)

Come precedentemente segnalato, l'immobile oggetto della presente perizia e costituente il **Lotto 5** è ubicato nel Comune di Mondovì (CN) Frazione Gratteria (vedi fotografie dalla 194 alla 216), e consta in un **bosco**.

Come già relazionato, l'accesso all'immobile viene praticato attraverso una strada asfaltata (vedi fotografie dalla 194 alla 196) che attraversa la Frazione Gratteria, e successivamente imboccando una strada sterrata (vedi

fotografie dalla 197 alla 201 e dalla 208 alla 213) che conduce all'immobile in oggetto.

*** * ***

3-5-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato /)

Impianto elettrico

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

Trattandosi di terreno, non è presente alcun impianto idraulico.

*** * ***

3-5-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegato 6)

La superficie commerciale del bosco, che corrisponde alla superficie catastale, è pari a mq. 7.765,00.

*** * ***

3-5-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-5-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si individuano i seguenti valori commerciali, prudenzialmente ridotti, in modo da considerare un fattore influente negativamente sul reale valore di mercato, ovvero, il fatto che gli stessi sono oggetto di un'esecuzione immobiliare:

- Per il **terreno: Euro 0,35** (dicasi **Euro zero/35**) al mq.

La **superficie commerciale del terreno**, che corrisponde a quella catastale, è la seguente:

- **mq. 7.765,00**

Il **valore del terreno**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale dello stesso per il valore medio di riferimento è pari a:

- $Mq\ 7.765,00 \times 0,35\ \text{€./Mq} = \text{Euro } 2.717,75$ (dicasi **Euro due mila sette cento diciassette/75**)

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Terreni	7.765,00	€ 0,35	€ 2.717,75
TOTALE			€ 2.717,75

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 407,66**

➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	NESSUNA
➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	NESSUNO
➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	DA VERIFICARE
➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 10,09

*** **

3-5-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]
- Quota pari ad 1/4 a [REDACTED]

*** **

*** **

*** **

3-5-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/4 a [REDAZIONE]
- Quota pari ad 1/4 a [REDAZIONE]

*** * ***

3-5-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è pignorato unicamente per la quota di proprietà in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)

*** * ***

3-5-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-5-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato /)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-5-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-5-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 5**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 2.300,00
(dicasi Euro due mila tre cento/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 5**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 1.000,00
(dicasi Euro mille/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 135,89 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 19,16.

*** * ***

Si precisa infine che l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile a meno che non sia eseguito il frazionamento dello stesso andando però a sostenere un costo sproporzionato rispetto al valore dell'immobile.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 6

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Appartamento in Via Vittorio Emanuele III 9

3-6-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 6** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 293 alla 342), e constano in un **appartamento** ubicato ai piani terreno, primo e secondo, con **cantina** di pertinenza sita al piano primo sotterraneo, costituito da cucina, servizio igienico, soggiorno, camera, ripostiglio e dispensa, a piano terreno; due disimpegni, cinque camere e servizio igienico, a piano primo; tre camere, sottotetto e balcone a piano secondo; il piano primo è collegato al piano terreno tramite scala esterna pertinenziale, mentre il piano primo è collegata al piano secondo per mezzo di scala interna di cui al subalterno 14 (Bene comune non censibile – vano scala comune ai subalterni 4, 5 e 13). I locali ubicati al piano terreno hanno un'altezza netta interna variabile compresa tra i ml. 1,45 ed i ml. 2,65; i locali ubicati al piano primo hanno un'altezza netta interna variabile compresa tra i ml. 2,85 ed i ml. 3,05; i locali ubicati al piano secondo hanno un'altezza netta interna variabile compresa tra i ml. 2,40 ed i ml. 2,60, mentre il sottotetto ha un'altezza minima pari a ml. 0,30 ed un'altezza massima pari a ml. 1,40; la cantina ubicata al piano primo sotterraneo ha un'altezza pari a ml. 2,25.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune (vedi fotografie 225-233-234) di cui alla part. 118 subalterno 6 (Bene comune non censibile – cortile comune alla particella 118 sub. 10 e 13) ed attraverso il passaggio comune subalterno 7 (Bene comune non censibile – passaggio comune alla particella 118 sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119), ai quali si accede attraverso l'androne ed il cortile comuni di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile

comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-6-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificati catastalmente al foglio 35 particella 118 subalterno 8 ha le seguenti coerenze:

- Cantina a piano primo sotterraneo: terrapieno a quattro lati
- Locali a piano terreno: particelle 132 e 203, cortile comune part. 118 sub. 6, passaggio comune part. 118 sub. 7, ex bottega part. 118 sub. 12 e particelle 117 e 115
- Locali a piano primo: particelle 132 e 203, vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6, vuoto su passaggio comune part. 118 sub. 7, vano scala part. 118 sub.14, particelle 117 e 115
- Locali a piano secondo: particelle 132 e 203, vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6, vuoto su passaggio comune part. 118 sub. 7, vano scala part. 118 sub.14, particelle 117 e 115

*** * ***

3-6-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	13	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: S1-T-1-2	A/4	4	14,5 vani	262,10

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e la diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla seguente unità immobiliare:

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	8	VIA V. EMANUELE III n. 9 p.: S1-T- 1-2	A/4	4	11,5 vani	207,87

*** * ***

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 10 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Passaggio comune ai sub. 12 e 13 della particella 118 ed a tutti i sub. della part. 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	7	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 4, 5 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	14	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano 1-2	BCNC			

*** * ***

3-6-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-6-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-6-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

1. *Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..*
2. *Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.*
3. *Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.*
4. *Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:*
 - *gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;*
 - *gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;*
 - *gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.*

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi

lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previa i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.

8. È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
9. Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
10. La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.
11. L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
12. Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.
13. Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

*** * ***

3-6-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato 3)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-6-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-6-15**), alla luce della consistenza degli elaborati grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi, sono emerse le seguenti difformità di natura urbanistico-edilizie che interessano l'immobile stesso (la seguente elencazione è da intendersi indicativa e soggetta ad eventuali integrazioni a fronte di ulteriori rilievi di dettaglio):

- 1) difformità relative alla distribuzione interna dell'immobile, ed in parte alla non perfetta rappresentazione grafica della consistenza originaria, consistente anche nella ristrutturazione interna non segnalata (non si computa il presunto cambio di destinazione d'uso**

dei locali a piano terreno in quanto realizzato in data anteriore al 1977)

- 2) difformità relative all'esecuzione dei lavori di ampliamento esterno e di modifica del prospetto

Pertanto lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati progettuali allegati ai vari provvedimenti depositati presso il Comune di Rocca de' Baldi.

Le difformità riscontrate, secondo quanto verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca de' Baldi, sono in parte sanabili mediante:

- la presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R 380/2001 e s.m. e i. per le difformità di cui al precedente punto 1

Per quanto riguarda le opere di cui al precedente punto 2, **le stesse non risultano sanabili** alla luce del fatto che rientrano per tipologia ed entità nell'ambito degli interventi riconducibili alla "Ristrutturazione Edilizia" che risulta espressamente vietata per gli edifici di cui al "gruppo III: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

Ai fini della presente procedura occorre pertanto prudenzialmente prevedere, al fine della regolarizzazione dell'immobile, la demolizione delle opere eseguite in difformità ed il ripristino dello stato antecedente accertabile dalle tavole allegate al provvedimento autorizzativo rilasciato originariamente.

Si specifica che, secondo quanto disposto al punto 3 del mandato con cui il G.E. assegnava all'Esperto l'incarico, in data 05.11.2018, **la regolarizzazione urbanistica non è stata eseguita**, in quanto **all'Esperto viene richiesta** "...(*omissis*)... La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, **in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti... (*omissis*)..."

Si rimanda al successivo capitolo "3-6-15) - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica" per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

**3-6-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto,

risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

con sede in Caraglio (CN), Codice Fiscale 00245130042

- quota di proprietà pari a 1/1 sull’unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull’unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull’unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓

, in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull’unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull’unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull’unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81

- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di
comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili
oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili
oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione finestra e nicchia a piano primo sotterraneo
- ⇒ indicazione errata dello scalino di accesso alla cantina a piano primo sotterraneo
- ⇒ mancata rappresentazione nicchia a piano terreno
- ⇒ mancata rappresentazione di due finestre a piano primo
- ⇒ mancata rappresentazione di una finestra a piano secondo
- ⇒ errata rappresentazione del sottotetto a piano secondo
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 6.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

- ⇒ Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-6-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(Vedasi allegato 3)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-6-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(Vedasi allegato 3)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-6-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-6-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di** [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 8, 9 e 10

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà pari ad 1/1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione** di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part.
4803

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari ad 1/2, ed alla moglie [REDACTED]
[REDACTED], usufruttuaria

✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Bruno Trucco di Diano Marina in data
09.12.1979 rep. 2984 racc. 621

trascritto a Mondovì in data 27.12.1979 ai nn. Reg. Gen. 7785 Reg. Part.
6469

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi Via Vitt. Emanuele III n. 17 Catasto
Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.

[REDACTED], gli immobili in oggetto per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 12.10.1965 al n. 68 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5383 Reg. Part.
4802

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per
l'intera quota di proprietà pari ad 1/2

*** * ***

3-6-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-6-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-6-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si elencano di seguito le pratiche edilizie visionate presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi ed inerenti l'immobile in oggetto:

- il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.
- successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 638 in data 19.06.1979 per "*costruzione scala e servizi igienici*"

Si elencano di seguito gli importi di spesa che saranno indicativamente da sostenere al fine di sanare le irregolarità edilizie riscontrate (precisando che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, a seguito di ulteriore rilievo di dettaglio) considerando le sole opere "sanabili":

- per la pratica di sanatoria ai sensi dell'**art. 37 del D.P.R 380/2001** e s.m. e i. che necessita del rilascio di una "**C.I.L.A in sanatoria**"
 - Pagamento **Diritti di Segreteria** al Comune di Rocca De' Baldi :
⇒ **€ 128,00** per C.I.L.A. in sanatoria
 - Pagamento "**Sanzione edilizia**" al Comune di Rocca De' Baldi :
⇒ **€ 1.000,00** (importo fisso)
 - Onorario professionista redattore della pratica (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse):
⇒ **€ 2.500,00** (importo presunto)

per un totale pari ad **€uro 3.628,00** (dicasi **€uro tre mila sei cento ventotto/00**).

Per quanto concerne gli oneri di demolizione delle opere eseguite in difformità ed il ripristino dello stato antecedente accertabile dalle tavole allegate al provvedimento autorizzativo rilasciato originariamente, lo scrivente ritiene di dovere prudenzialmente computare un onere complessivo pari ad **€uro 42.000,00** (dicasi **€uro quaranta due mila/00**): tale importo, seppure ragguardevole e comprensivo anche delle spese tecniche relative, risulta commisurato alle opere di demolizione e nuova costruzione da eseguire.

Si precisa inoltre che la maggiore volumetria eseguita rispetto a quella realizzabile con gli interventi edilizi ammessi dal vigente P.R.G. potrebbe anche essere soggetta all'istituto della "fiscalizzazione" dell'abuso ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i. che definisce quanto segue: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale"*.

Nel caso in esame però l'ampliamento eseguito risulta di fatto un corpo aggiunto rispetto al perimetro originario del fabbricato ed in ogni caso la "fiscalizzazione" non determina la sanatoria ma annulla l'eventuale ordinanza di demolizione.

Senza entrare nel merito di un calcolo specifico degli eventuali oneri afferenti la "fiscalizzazione", peraltro di fatto mai richiesto, si ritiene corretto l'assunzione dell'importo sopra indicato che comunque non dovrebbe essere superiore a quello derivante dall'eventuale determinazione della sanzione relativa alla fiscalizzazione.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-6-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in muratura mista a pietre, con facciate esterne intonacate, in parte tinteggiate con pittura da esterni, traspirante, e rivestite alla base con pietre da esterno. Il tetto è caratterizzato da struttura in legno e copertura in tegole, per quanto riguarda la porzione ristrutturata, mentre è dotato di copertura in coppi riferitamente alla porzione risalente agli anni 50/60; il tetto inerente la porzione di edificio che non è stata oggetto di ristrutturazione si trova in pessimo stato di conservazione.

La composizione interna dell'**appartamento** consiste, a piano terreno in una cucina (vedasi fotografie 295-296-299) dalla quale si accede al servizio igienico (vedasi fotografie 297-298) ed al soggiorno (vedasi fotografie 300-301-302), nel quale è collocato un forno a legna; attraverso quest'ultimo locale, si accede alla camera (vedasi fotografie 303-304) ed al ripostiglio (vedasi fotografie 305-306), dal quale si raggiunge la dispensa (vedasi fotografie 307-308-309); al piano primo, raggiungibile attraverso una scala esterna (vedasi fotografie 310-311) di pertinenza dell'appartamento, sono ubicati due disimpegni (vedasi fotografia 312-315-316-317), cinque camere (vedasi fotografie 313-318-319-320-321-322-323-324-325-326) ed un servizio igienico (vedasi fotografia 314); a piano secondo, raggiungibile attraverso il vano scala di cui al subalterno 14 (vedasi fotografie 328-329-330), trovano ubicazione tre camere (vedasi fotografie 331-332-335-336-337-338) ed un sottotetto non abitabile (vedasi fotografia 334); i locali sono accessibili attraverso il balcone (vedasi fotografie 333-334) di pertinenza.

Al piano primo sotterraneo è ubicata la cantina (vedasi fotografie 341-342), alla quale si accede attraverso una scala in pietra (vedasi fotografie 339-340) avente accesso direttamente dal cortile comune di cui al subalterno 6.

L'appartamento in oggetto è caratterizzato da una porzione ristrutturata negli anni 80/90, e da una restante più datata..

La **porzione interessata dalla ristrutturazione comprende**: a piano terreno, la cucina, il servizio igienico, la camera ed il soggiorno; a piano primo, un disimpegno, una camera ed il servizio igienico.

Il portoncino di ingresso di accesso alla cucina ubicata al piano terreno è in alluminio con anta parzialmente in vetro, privo di chiusura di sicurezza, mentre il portoncino di accesso al soggiorno ubicato al piano terreno è in legno smaltato, con anta parzialmente in vetro, e dotato di ulteriore anta esterna in legno.

La porta di accesso al corridoio ubicato al piano primo è in legno tamburato, con anta parzialmente in vetro, mentre il portoncino di accesso al ripostiglio ubicato al piano primo è in legno, con anta in vetro. Le porte di accesso ai vani ubicati al piano secondo, ove presenti, sono in legno, in pessimo stato di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno, alcuni dotati di doppi vetri e persiane esterne in legno.

Le porte interne dei locali oggetto di ristrutturazione sono in legno tamburato smaltato, con inserto in vetro; le porte presenti nei restanti locali, sono in legno tamburato con anta parzialmente in vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco frattazzato riferitamente al soggiorno ed alla camera ubicati apiano terreno, mentre le restanti pareti presentano un intonaco del tipo liscio; le pareti sono tinteggiate con pittura muraria traspirante.

I soffitti dei locali ubicati ai piano terreno e primo sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria traspirante, tranne quello del soggiorno e della camera ubicati al piano terreno, caratterizzati da volte in mattoni a vista, ed il soffitto della dispensa, costituito da assito in legno; i soffitti dei locali ubicati al piano secondo consistono in un assito in legno.

La pavimentazione della cucina e del servizio igienico ubicati al piano terreno è costituita da piastrelle in grès aventi dimensioni pari a cm 33 x 33; il soggiorno ed il ripostiglio ubicati al piano terreno è costituita da pavimentazione costituita da piastrelle in grès aventi dimensioni pari a cm 24 x 24; la pavimentazione

della dispensa ubicata al piano terreno è caratterizzata da laterizio, mentre la pavimentazione del ripostiglio ubicato al piano terreno e dei vani ubicati al piano secondo consiste in un battuto in cls.

Il corridoio, l'adiacente camera ed il servizio igienico ubicati al piano secondo presentano una pavimentazione in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20; i restanti locali presenti al piano secondo presentano una pavimentazione in cotto caratterizzata da piastrelle aventi dimensioni pari a cm 25 x 25 nel disimpegno e in una camera, e piastrelle di dimensioni pari a cm 20 x 20 nel ripostiglio e in una camera.

La cucina ubicata al piano terreno presenta un rivestimento in corrispondenza di due pareti, caratterizzato da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20 disposte per un'altezza pari a ml. 1,60.

La scala esterna di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo è in calcestruzzo armato, allo stato grezzo, priva di pavimentazione e dotata di ringhiera in ferro.

La scala interna comune di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, di cui al subalterno 14, è in muratura, con pedate in laterizio.

Il balcone presente al piano secondo è costituito da un assito in legno dotato di ringhiera in assi di legno.

Il servizio igienico ubicato al piano terreno presenta un rivestimento in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20, intervallate da decoro costituito da piastrelle di dimensioni pari a cm 7 x 20, disposto per un'altezza pari a ml. 1,87; nel bagno sono presenti un lavabo a colonna, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, un box doccia angolare di dimensioni pari a cm 80 x 80, un termo arredo e l'attacco e scarico per la lavatrice.

Il servizio igienico ubicato al piano secondo presenta un rivestimento in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 22 x 15, disposto per un'altezza pari a ml. 1,57; nel bagno sono presenti un lavabo a colonna, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, ed un piatto doccia di dimensioni pari a cm 74 x 74.

La **cantina** ubicata al piano primo sotterraneo è caratterizzata da pareti in mattoni pieni e pietra, allo stato grezzo, e pavimentazione e scala di accesso in laterizio.

*** * ***

3-6-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico interno relativo alla porzione di **appartamento** ristrutturata è costituito da condutture posate sottotraccia e dotato di placche di plastica e frutti della serie BTicino Living; i restanti locali ubicati ai piani terreno e primo, non oggetto di ristrutturazione, e la cantina ubicata al piano primo sotterraneo, ad esclusione del ripostiglio ubicato al piano primo che presenta un impianto elettrico del tipo misto, sono caratterizzati da impianto elettrico esterno.

I locali ubicati al piano secondo sono quasi completamente privi di impianto elettrico.

Si segnala che è **presente il contatore Enel, ma che lo stesso, al momento del sopralluogo, non è alimentato.**

Impianto di riscaldamento.

Nella dispensa ubicata al piano terreno è presente una caldaia, al momento del sopralluogo non funzionante.

I locali oggetto di ristrutturazione sono dotati di termosifoni in ghisa.

Nel soggiorno ubicato al piano terreno è presente il termostato.

Nel servizio igienico ubicato al piano primo è presente un boiler elettrico "Sitam", modello "PN/80 M", per la produzione di acqua calda, avente capacità pari a litri 80.

La **cantina** è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'impianto idraulico relativo alla porzione di immobile ristrutturato, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta in discreto stato considerando che è tuttora funzionante e non si sono mai verificate perdite.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **cantina** è priva di impianto idraulico.

*** * ***

3-6-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 50% della superficie dei locali accessori, il 40% della superficie della cantina ed il 50% della superficie del balcone, risulta pari a mq. 230,58

*** * ***

3-6-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-6-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione

riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per l'appartamento:

- Euro **800,00** (dicasi Euro otto cento /00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'appartamento** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	800,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,85
Finiture	Coeff.	0,88
Esposizione	Coeff.	0,82

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 800,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,88 \times 0,82 = \text{€/Mq } 490,69$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

- Euro **490,69** (dicasi Euro quattro cento novanta/69) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, il 50% della superficie dei locali accessori, il 40% della superficie della cantina ed il 50% della superficie del balcone, **risulta pari a**:

⇒ Per l'appartamento:

- **mq. 230,58**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**appartamento**:

Mq 230,58 x 490,69 €/Mq = Euro 113.142,84 (dicasi Euro cento tredici mila cento quaranta due/84).

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Appartamento	230,58	€ 490,69	€ 113.142,84
TOTALE			€ 113.142,84

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 16.971,43
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: - € 2.500,00
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: - € 1.000,00
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: - € 128,00
- Spese per demolizione e ripristino ante ristrutturazione - € 42.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE

➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 43,41

*** * ***

3-6-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-6-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, né diritti di comproprietà sugli immobili oggetto del presente Lotto 6.

*** * ***

3-6-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota di proprietà in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-6-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-6-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 6, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitavano della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 22.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'"Attestato di prestazione energetica" avente codice 2019 207175 0017 facenti parte del presente Lotto 6

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-6-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità

rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-6-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 50.500,00
(dicasi Euro cinquanta mila cinque cento/00)

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

***** * *****

LOTTO 7

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Ex bottega in Via Vittorio Emanuele III 9

3-7-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 7** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 21 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 343 alla 350), e constano in una **ex bottega** ubicata al piano terreno, avente un'altezza netta interna pari a ml. 2,50.

L'accesso alla presente unità viene praticato sia attraverso il passaggio comune di cui alla particella 118 sub. 7 (Bene comune non censibile – passaggio comune alla particella 118 sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 349-350), al quale si accede attraverso il cortile part. 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-7-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 35 particella 118 subalterno 12 ha le seguenti coerenze:

- ✓ **Ex Bottega:** appartamento sub. 13, passaggio comune sub. 7, cantina part. 119 sub. 7, portici part. 118 sub. 11, particella 117

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-7-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Ex Bottega

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	12	VIA V. EMANUELE III n. 21 piano: T	C/1	2	18 mq	87,38

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e la diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla seguente unità immobiliare:

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	9	VIA V. EMANUELE III n. 9 piano: T- 1	C/1	2	19 mq	92,24

*** * ***

B.C.N.C. – Passaggio comune ai sub. 12 e 13 della particella 118 ed a tutti i sub. della part. 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	7	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

*** * ***

3-7-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-7-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-7-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli

elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. *Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
8. *È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
9. *Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
10. *La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
11. *L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
12. *Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.*
13. *Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso*

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

*** * ***

3-7-7) STATO DI POSSESSO

(vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-7-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emersi né cessioni di cubatura, né Atti di asservimento urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-7-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

3-7-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agencia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiale pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della
quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ **Foglio 35 particella 119 sub. 3**

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione nicchia
- ⇒ indicazione errata di porzioni degli spessori dei muri perimetrali
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione dell' altezza errata

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133424 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 7.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-7-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-7-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute

e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-7-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-7-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

✓ **Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.

Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig.

[REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto

dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg.

Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**
[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362
trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part. 4260

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 8, 9 e 10

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà pari ad 1/1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]
[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**
[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894
trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part. 4803

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T, A/4 cl. 2 vani 8

*con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari ad 1/2, ed alla moglie [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuaria*

✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Bruno Trucco di Diano Marina in data
09.12.1979 rep. 2984 racc. 621

trascritto a Mondovì in data 27.12.1979 ai nn. Reg. Gen. 7785 Reg. Part.
6469

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi Via Vitt. Emanuele III n. 17 Catasto
Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.

[REDACTED]

[REDACTED], gli immobili in oggetto per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

[REDACTED] **Dichiarazione di Successione di** [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 12.10.1965 al n. 68 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5383 Reg. Part.
4802

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

*con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per
l'intera quota di proprietà pari ad 1/2*

*** * ***

3-7-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-7-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-7-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-7-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

La composizione interna della **bottega** consiste in un unico vano ubicato al piano terreno (vedasi fotografie 345-346-347-348).

Il portone di ingresso è in legno, con ante parzialmente in vetro.

Le rimanenti porte di accesso secondario sono in legno.

Le pareti interne ed il soffitto presentano un intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce, in parte ammalorata.

La pavimentazione del locale è costituita da battuto in cls intervallato da pavimentazione in laterizio.

*** * ***

3-7-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico interno della **bottega**, risalente alla fine degli anni novanta, è del tipo esterno; all'interno del locale è presente un contatore.

Impianto di riscaldamento.

La **bottega** in oggetto è priva dell'impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

La **bottega** in oggetto è priva dell'impianto idraulico.

*** * ***

3-7-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta calcolando la superficie calpestabile della stessa, risulta pari a mq. 17,05.

*** * ***

3-7-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non sono presenti dotazioni condominiali.

*** * ***

3-7-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per l'**ex bottega**:

- Euro **350,00** (dicasi Euro tre cento cinquanta/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'ex bottega** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	350,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,80

Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	1,00

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€./Mq } 350,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 1,00 = \text{€./Mq } 224,00$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

➤ Euro **224,00** (dicasi Euro due cento venti quattro/00) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta calcolando la superficie calpestabile della stessa, **risulta pari a:**

⇒ Per l'**ex bottega**:

➤ **mq. 17,05**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**ex bottega**:

$$\text{Mq } 17,05 \times 224,00 \text{ €./Mq} = \text{Euro } 3.819,20 \text{ (dicasi Euro tre mila otto cento diciannove/20).}$$

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Ex bottega	17,05	€ 224,00	€ 3.819,20
TOTALE			€ 3.819,20

Adeguamenti e correzioni della stima

➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione

GIA' CALCOLATA

➤ Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 572,88

➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	NESSUNA
➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	NESSUNO
➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	DA VERIFICARE
➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 46,32

*** * ***

3-7-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-7-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto del presente Lotto 7.

*** * ***

3-7-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato per l'intera quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)

*** * ***

3-7-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-7-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 7, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitavano della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 22.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'"Attestato di prestazione energetica" avente codice 2019-207175 0018 facenti parte del presente Lotto 7

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-7-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-7-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 7

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 3.200,00
(dicasi Euro tre mila duecento/00)

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 8

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Deposito attrezzi, legnaia e ballatoio ex fienile in Via Vittorio Emanuele III 9

3-8-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 8** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 351 alla 356), e constano in un **deposito attrezzi e legnaia** ubicato al piano terreno, con soprastante **ballatoio ex fienile** ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 1,86, ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 3,99. L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune (vedi fotografie 225-233-234-351-352) di cui alla part. 118 subalterno 6 (Bene comune non censibile – cortile comune alla particella 118 sub. 10 e 13), al quale si accede attraverso il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-8-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 35 particella 118 subalterno 10 ha le seguenti coerenze:

- Locali a piano terreno: strada, particella 121, ex stalla part. 119 sub. 8 e cortile comune part. 118 sub. 6
- Locali a piano primo: vuoto su strada, particella 121, ex fienile part. 119 sub. 8 e vuoto su cortile comune part. 118 sub. 6.

*** * ***

3-8-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento, bottega, deposito attrezzi, legnaia e ballatoio ex fienile

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	10	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T-1	C/2	1	75 mq	17,04

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133425 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente l'esatto computo della consistenza dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 8

*** * **

B.C.N.C. – Cortile comune ai subalterni 10 e 13 della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 118

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	118	11	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

*** * **

3-8-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * **

3-8-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-8-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

1. *Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..*
2. *Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.*
3. *Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.*
4. *Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:*
 - *gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;*
 - *gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;*
 - *gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.*

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi

lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previa i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.

8. È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
9. Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
10. La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.
11. L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
12. Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.
13. Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

*** * ***

3-8-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-8-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-8-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

3-8-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della
quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (**non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari**)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente" e "3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura", e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della [REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di
 comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare;

pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di
comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2
- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione finestra nel locale deposito attrezzi
- ⇒ rappresentazione della legnaia con dimensioni inferiori rispetto allo stato dei luoghi
- ⇒ nel locale ballatoio errata rappresentazione grafica dovuta alla mancata rappresentazione di apertura lato Nord, mancata rappresentazione di pilastri
- ⇒ rappresentazione di un muro verso il locale deposito (Lotto 9), in realtà non esistente
- ⇒ indicazione errata di porzioni degli spessori dei muri perimetrali
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133425 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 8.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-8-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-8-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-8-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-8-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

✓ **Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.

Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- *Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)*
- [REDACTED]
pignorata)
- *Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)*

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig.

[REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg.

Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 22.06.2007 al n. 90 vol. 1362

trascritta a Mondovì in data 06.07.2007 ai nn. Reg. Gen. 6314 Reg. Part.

4260

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 8, 9 e 10

con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per l'intera

quota di proprietà pari ad 1/1

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione di [REDACTED]**

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 20.08.1965 al n. 69 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5384 Reg. Part.

4803

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale gli immobili pervenivano al figlio erede Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/2, ed alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria

- ✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Bruno Trucco di Diano Marina in data
09.12.1979 rep. 2984 racc. 621

trascritto a Mondovì in data 27.12.1979 ai nn. Reg. Gen. 7785 Reg. Part.
6469

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi Via Vitt. Emanuele III n. 17 Catasto
Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

con la quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.

[REDACTED]

[REDACTED] gli immobili in oggetto per la quota pari ad 1/2

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione di** [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 12.10.1965 al n. 68 vol. 894

trascritta a Mondovì in data 27.11.1965 ai nn. Reg. Gen. 5383 Reg. Part.

4802

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 118 sub. 1, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/1 cl. 1 mq
17

Foglio 35 part. 118 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 9 piano T, C/3 cl. 1 mq
57

Foglio 35 part. 118 sub. 3 graffata con la part. 116, Via Vitt. Emanuele n.
9 piano T-1-2, A/4 cl. 2 vani 8

*con la quale gli immobili pervenivano al Sig. [REDACTED] per
l'intera quota di proprietà pari ad 1/2*

*** * ***

3-8-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-8-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-8-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

3-8-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in mattoni pieni, con tetto in legno e copertura in coppi.

La composizione interna dell'immobile consiste, a piano terreno in un **deposito attrezzi** (vedasi fotografia 353) ed in una **legnaia** (vedasi fotografia 354), mentre a piano primo in un **ballatoio (ex fienile)** (vedasi fotografie 355-356) raggiungibile dal piano terreno mediante scala a pioli.

I portoncini di ingresso ai locali di piano terreno sono in legno; l'unica finestra presente è ubicata in corrispondenza della legnaia, ed è caratterizzata da struttura in ferro con vetro singolo; sono presenti aperture in corrispondenza del deposito attrezzi, ma le stesse sono prive di serramenti, ed unicamente dotate di inferriate.

Le pareti interne dei locali ubicati al piano terreno sono intonacate ma prive di tinteggiatura; le pareti dell'ex fienile ubicato al piano primo sono caratterizzate da pietra e mattoni, allo stato grezzo.

I soffitti dei locali ubicati al piano terreno sono costituiti da voltini in putrelle, a vista.

Il soffitto dell'ex fienile, a piano primo, è costituito dal nudo tetto in legno.

La pavimentazione dei locali ubicati al piano terreno è costituita da terra battuta, mentre la pavimentazione dell'ex fienile a piano primo è costituita da battuto in cls, che consta nell'estradosso della soletta sottostante.

*** * ***

3-8-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto idraulico.

*** * ***

3-8-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta considerando la superficie calpestabile dei locali ubicati al piano terreno ed il 50% della superficie del fienile ubicato al piano primo, risulta pari a mq. 55,10.

*** * ***

3-8-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-8-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per il **Deposito attrezzi e e legnaia**:

- Euro **250,00** (dicasi Euro due cento cinquanta/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale del deposito attrezzi e legnaia** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	250,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,80
Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	0,82

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 250,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,82 = \text{€/Mq } 131,20$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

- Euro **131,20** (dicasi Euro cento trentuno/20) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta considerando la superficie calpestabile dei locali ubicati al piano terreno ed il 50% della superficie del fienile ubicato al piano primo, **risulta pari a**:

⇒ Per il **Deposito attrezzi e e legnaia**:

- **mq. 55,10**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per il **Deposito attrezzi e e legnaia**:

$$\text{Mq } 55,10 \times 131,20 \text{ €/Mq} = \text{Euro } 7.229,12 \text{ (dicasi Euro sette mila due cento venti nove/12).}$$

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Deposito e legnaia	55,10	€ 131,20	€ 7.229,12
TOTALE			€ 7.229,12

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.084,37
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 44,75

*** * ***

3-8-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-8-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziali, né diritti di comproprietà sugli immobili oggetto del presente Lotto 8.

*** * ***

3-8-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato per l'intera quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-8-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-8-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato /)

In riferimento all'Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

3-8-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-8-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico

all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 8**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 6.100,00
(dicasi Euro sei mila cento/00)

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 9

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Ex stalla e fienile in Via Vittorio Emanuele III 11

3-9-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 9** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 357 alla 362), e constano in un **deposito (ex stalla)** ubicata al piano terreno, con **fienile** di pertinenza sito al piano primo raggiungibile mediante scala a pioli, nonché porzione di area a piano terreno.

Il deposito ubicato al piano terreno ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,20, mentre il fienile ubicato al piano primo ha un'altezza netta minima interna pari a ml. 2,15 ed un'altezza netta massima interna pari a ml. 4,00.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236-357-358) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-9-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 35 particella 119 subalterno 8 ha le seguenti coerenze:

- ✓ **Ex stalla e fienile:** deposito attrezzi e fienile particella 118 sub. 10, particella 121 e cortile comune di cui alla part. 119 sub. 5

*** * ***

3-9-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	8	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	C/2	1	36 mq	8,18

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e costituente le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI 9-10-11 e beni comuni non censibili

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla seguente unità immobiliare:

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	1	VIA V. EMANUELE III n. 11 piano: T- 1	A/4	2	4,5 vani	58,10
		120					

** * **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-9-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-9-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-9-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

- 1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..*
- 2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.*
- 3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.*

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli

elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. *Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
8. *È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
9. *Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
10. *La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
11. *L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
12. *Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.*
13. *Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso*

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

*** * ***

3-9-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-9-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-9-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

**3-9-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi "3-1-8 - Vincoli che**

resteranno a carico dell'acquirente" e "3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura", e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di

comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

* * *

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo alla comproprietaria degli immobili oggetto del presente Lotto, Sig.ra [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione del cortile
- ⇒ diversa rappresentazione dell'accesso al deposito
- ⇒ mancata rappresentazione del locale a piano primo
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate
- ⇒ sistemazione comunque necessaria alla luce della rappresentazione approssimativa dei locali considerando che la planimetria depositata risaliva al 12.12.1939

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 27.09.2019 veniva inviato telematicamente ed approvato dal Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2019/CN0133001 del 27.09.2019 per la fusione delle particelle 119 e 120, precedentemente già graffate
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 9.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-9-10) **IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

(vedasi allegato /)

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà.

*** * ***

3-9-11) **SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E**

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-9-12) **EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-9-13) **PROVENIENZA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ **Dichiarazione di Successione del Sig.** [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.

Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

✓ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 69 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10841 Reg. Part. 8122

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 3

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
nuda proprietà pari ad 1/4, ed alla Sig.ra [REDACTED],
usufruttuaria

✓ **Riunione di usufrutto** di [REDACTED]
[REDACTED] protocollo n. CN0243868 in atti dal 06.11.2006

✓ **Dichiarazione di Successione Testata** di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 70 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10842 Reg.
Part. 8123

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
piena proprietà pari ad 1/4

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

■ **Dichiarazione di Successione** di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 14.06.1934 al n. 455 vol. 664

trascritta a Mondovì in data 01.09.1934 ai nn. Reg. Gen. 3723 Reg. Part.
3141

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119/parte (vani uno in primo piano e quattro al secondo,
cantina, camera, aia)

con la quale gli immobili pervenivano ai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno

*** * ***

3-9-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

Oppure

Gli immobili risultano in parte porzione di un fabbricato che non costituisce di fatto un Condominio ma che, ai fini civilistici, dovrà considerare l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile e pertanto l'unità in oggetto dovrà partecipare alle relative spese, nel caso in cui dovessero risultare necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** * ***

3-9-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-9-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

3-9-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in mattoni pieni, con tetto in legno e copertura in coppi.

La composizione interna dell'immobile consiste, a piano terreno in un **deposito (ex stalla)** (vedasi fotografia 359) con soprastante **fienile** (vedasi fotografia 360) a piano primo, raggiungibile dal piano terreno mediante scala a pioli.

Il locale ubicato al piano terreno, pur essendo dotato di un'apertura, è privo di serramenti, come il fienile ubicato al piano primo.

Le pareti interne dei locali ubicati al piano terreno sono intonacate ma prive di tinteggiatura; le pareti dell'ex fienile ubicato al piano primo sono caratterizzate da pietra e mattoni, allo stato grezzo.

I soffitti dei locali ubicati al piano terreno sono costituiti da voltini in putrelle, a vista.

Il soffitto dell'ex fienile, a piano primo, è costituito dal nudo tetto in legno.

La pavimentazione dei locali ubicati al piano terreno è costituita da terra battuta, mentre la pavimentazione dell'ex fienile a piano primo è costituita da battuto in cls, che consta nell'estradosso della soletta sottostante.

L'area esterna (vedasi fotografie 361-362) è caratterizzata da un battuto in cls ed è delimitata a quattro lati dalle pareti esterne degli immobili circostanti.

*** * ***

3-9-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di impianto idraulico.

*** * ***

3-9-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta considerando la superficie calpestabile dei locali ubicati al piano terreno ed il 50% della superficie del fienile ubicato al piano primo, risulta pari a mq. 25,55.

*** * ***

3-9-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non sono presenti dotazioni condominiali.

*** * ***

3-9-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per l'**Ex stalla e fienile**:

- Euro **250,00** (dicasi Euro due cento cinquanta/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'Ex stalla e fienile** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati

nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	250,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,80
Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	0,82

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 250,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,82 = \text{€/Mq } 131,20$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

➤ **€uro 131,20 (dicasi €uro cento trentuno/20) al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta considerando la superficie calpestabile dei locali ubicati al piano terreno ed il 50% della superficie del fienile ubicato al piano primo, **risulta pari a:**

⇒ Per l' **Ex stalla e fienile:**

➤ **mq. 25,55**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**appartamento:**

$$\text{Mq } 25,55 \times 131,20 \text{ €/Mq} = \text{€uro } 3.352,16 \text{ (dicasi €uro tre mila tre cento cinquanta due/16).}$$

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Ex stalla e fienile	25,55	€ 131,20	€ 3.352,16
TOTALE			€ 3.352,16

Adeguamenti e correzioni della stima

➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione	GIA' CALCOLATA
➤ Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 502,82
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Sanzione regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica:	NESSUNA
➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	NESSUNA
➤ Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	NESSUNO
➤ Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	DA VERIFICARE
➤ Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi:	NESSUNA
➤ Spese per lo stato di possesso:	NESSUNA
➤ Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:	NESSUNA
➤ Spese per altri oneri o pesi:	NESSUNA
➤ Riduzione per quota indivisa del 10%:	NESSUNA
➤ Riduzione monetaria: Arrotondamento:	- € 49,34

*** * ***

3-9-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDAZIONE]

*** * ***

3-9-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDAZIONE]

*** * ***

3-9-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDAZIONE] (quota pignorata)

*** * ***

3-9-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-9-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato /)

In riferimento all'Attestato Di Prestazione Energetica si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

3-9-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-9-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 9**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 2.800,00
(dicasi Euro due mila otto cento/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 9**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 1.200,00
(dicasi Euro mille due cento/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 167,61 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 57,06.

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 10

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Cantina e legnaia

in Via Vittorio Emanuele III 11

3-10-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 10** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 21/A (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 363 alla 375), e constano in una **cantina, in una legnaia ed in un ripostiglio** costituito dal sottoscala relativo al vano scala di cui al subalterno 6, ubicati al piano terreno. La cantina ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,70, mentre la legnaia ha un'altezza netta interna pari a ml. 2,40.

L'accesso alla presente unità viene praticato sia direttamente dai portici comuni che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III (vedi fotografie 221-363-364), di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici, comune a tutti i subalterni della particella 119), sia tramite il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236-365-366-367), accessibile tramite i portici stessi di cui al subalterno 4.

E' altresì possibile accedere all'unità immobiliare attraverso il passaggio comune di cui al subalterno 7 della particella 118 (Bene comune non censibile – passaggio comune ai sub. 12 e 13 ed a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 374-375), accessibile attraversando il cortile comune di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-10-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificati catastalmente al foglio 35 particella 119 subalterno 7 ha le seguenti coerenze:

- ✓ **Cantina e legnaia:** passaggio comune part. 118 sub. 7, cortile ed androne comune sub. 119 sub. 5, portici comuni part. 119 sub. 4, ex bottega part. 118 sub. 12.

*** * ***

3-10-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	7	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: T	C/2	1	48 mq	10,91

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e costituente le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI 9-10-11 e beni comuni non censibili

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla seguente unità immobiliare:

GL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	1	VIA V. EMANUELE III n. 11 piano: T- 1	A/4	2	4,5 vani	58,10
		120					

** * **

** * **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

*** * ***

3-10-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-10-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-10-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in

tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;*
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;*
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.*

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. *Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.*

5.1 *Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.*

5.2 *È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..*

5.3 *L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.*

5.4 *Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la*

realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

- 6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.*
- 7. Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
- 8. È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
- 9. Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
- 10. La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
- 11. L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
- 12. Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente*

interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

13. Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

*** * ***

3-10-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-10-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-10-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

3-10-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: €. 500.000,00

Importo Capitale: €. 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della
quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:**

I. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della

quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
- [REDACTED]** in qualità di comproprietaria della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
- [REDACTED]**, in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
- [REDACTED]**, in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ **Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10**

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ Unità negoziale 2

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2
- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

* * *

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né Ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo alla comproprietaria degli immobili oggetto del presente Lotto, Sig.ra [REDACTED].

*** * ***

Difficoltà catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione della chiusura a Nord della legnaia
- ⇒ diversa rappresentazione dell'accesso al ripostiglio sottoscala
- ⇒ mancata rappresentazione delle nicchie della cantina
- ⇒ indicazione errata di porzioni degli spessori dei muri perimetrali
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate
- ⇒ sistemazione comunque necessaria alla luce della rappresentazione approssimativa dei locali considerando che la planimetria depositata risaliva al 12.12.1939

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 27.09.2019 veniva inviato telematicamente ed approvato dal Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2019/CN0133001 del 27.09.2019 per la fusione delle particelle 119 e 120, precedentemente già graffate
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 10.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-10-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-10-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-10-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-10-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ **Dichiarazione di Successione del Sig.** [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di** [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 69 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10841 Reg.

Part. 8122

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 3

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

*con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
nuda proprietà pari ad 1/4, ed alla Sig.ra [REDACTED],
usufruttuaria*

- ✓ **Riunione di usufrutto** di [REDACTED]
[REDACTED] protocollo n. CN0243868 in atti dal 06.11.2006

Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 70 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10842 Reg.

Part. 8123

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

*con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
piena proprietà pari ad 1/4*

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 14.06.1934 al n. 455 vol. 664

trascritta a Mondovì in data 01.09.1934 ai nn. Reg. Gen. 3723 Reg. Part.

3141

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119/parte (vani uno in primo piano e quattro al secondo, cantina, camera, aia)

con la quale gli immobili pervenivano ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno

*** * ***

3-10-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-10-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-10-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

3-10-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

La composizione interna dell'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terreno, consiste in una **cantina** (vedasi fotografie 367-368-369-370-371), in una **legnaia** (vedasi fotografie 372-373) ed in un **ripostiglio** che consiste nel sottoscala relativo al vano scala comune di cui al subalterno 6.

I portoni di ingresso della cantina sono in legno, con ante parzialmente in vetro, mentre la legnaia è priva di serramento, ed il ripostiglio è dotato di porta in legno. Le rimanenti porte di accesso secondario sono in legno.

Le pareti interne dei locali presentano un intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce, in parte ammalorata; le pareti del ripostiglio sono in pietre e mattoni pieni allo stato grezzo; i soffitti sono costituiti da assito in legno.

La pavimentazione della cantina è costituita da terra battuta, mentre quella della legnaia è in laterizio.

*** * ***

3-10-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico interno della **cantina** è del tipo esterno, è presente un contatore all'interno del locale; i locali accessori sono privi di impianto elettrico.

Impianto di riscaldamento.

La **cantina** in oggetto è priva dell'impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

La **cantina** in oggetto è priva dell'impianto idraulico.

*** * ***

3-10-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali, il 50% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale della cantina, ed il 30% della superficie del ripostiglio, risulta pari a mq. 53,11.

*** * ***

3-10-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non sono presenti dotazioni condominiali.

*** * ***

3-10-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per la cantina e legnaia:

- Euro **280,00** (dicasi Euro due cento ottanta/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale della cantina e legnaia** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	280,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	1,00
Vetustà	Coeff.	0,80

Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	1,00

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€./Mq } 280,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 1,00 = \text{€./Mq } 179,20$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

➤ Euro **179,20** (dicasi Euro cento settanta nove/20) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali, il 50% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale della cantina, ed il 30% della superficie del ripostiglio, **risulta pari a:**

⇒ Per la **cantina e la legnaia:**

➤ **mq. 53,11**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per la **cantina e la legnaia:**

$$\text{Mq } 53,11 \times 179,20 \text{ €./Mq} = \text{Euro } 9.517,31 \text{ (dicasi €uo nove mila cinque cento diciassette/31).}$$

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Cantina e legnaia	53,11	€ 179,20	9.517,31
TOTALE			€ 9.517,31

Adeguamenti e correzioni della stima

➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione

GIA' CALCOLATA

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.427,60
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 89,72

*** * ***

3-10-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE

DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-10-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-10-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-10-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-10-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'"Attestato Di Prestazione Energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare non necessitano della redazione della stessa.

*** * ***

3-10-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-10-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 10**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 8.000,00
(dicasi Euro otto mila/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 10**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 3.500,00
(dicasi Euro tre mila cinque cento/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 475,87 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 68,99.

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 11

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Appartamento in Via Vittorio Emanuele III 11

3-11-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 11** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 376 alla 399), e constano in un **appartamento** ubicato al piano primo, costituito da una cucina, tre camere, servizio igienico e ballatoio.

L'appartamento ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,50 ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 2,55; il servizio igienico ha un'altezza interna pari a ml. 2,25 .

L'accesso alla presente unità viene praticato attraverso il vano scala di cui alla particella 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile – vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2) (vedi fotografie 378-379), al quale si accede mediante l'androne e cortile comuni di cui alla particella 119 subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236- 376-377) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-11-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificati catastalmente al foglio 35 particella 119 subalterno 9 ha le seguenti coerenze:

- ✓ **appartamento**: vuoto su cortile comune particella 119 subalterno 5, particella 121, vuoto su Via Vittorio Emanuele III, particella 118 subalterno 5, particella 118 subalterno 14 e particella 118 subalterno 13.

*** * ***

3-11-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	9	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 1	A/4	1	4,5 vani	48,81

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la divisione e costituente le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI 9-10-11 e beni comuni non censibili
- Gli attuali identificativi catastali derivano dalla seguente unità immobiliare:

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	1	VIA V. EMANUELE III n. 11 piano: T- 1	A/4	2	4,5 vani	58,10
		120					

** * **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

*** * ***

3-11-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-11-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-11-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

- 1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..*
- 2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.*
- 3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di*

destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualficazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. *Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.*
7. *Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
8. *È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
9. *Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
10. *La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
11. *L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
12. *Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.*
13. *Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso*

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

*** * ***

3-11-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-11-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

Diffomità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-11-15**), si segnala che si ritiene di dover evidenziare, quale "superfettazione" edilizia, la realizzazione di un servizio igienico in corrispondenza del ballatoio esterno: tale corpo di fabbrica risulta di costruzione successiva al 01 settembre 1967 e dovrà essere oggetto di demolizione alla luce dei vincoli a cui è soggetto il fabbricato in cui si trova.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

**3-11-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi "3-1-8 - Vincoli che

resteranno a carico dell'acquirente" e "3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura", e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di
comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

* * *

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo alla comproprietaria degli immobili oggetto del presente Lotto, Sig.ra [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ errata rappresentazione del w.c. esterno (che sarà comunque da demolire)
- ⇒ mancata rappresentazione della finestra del w.c. esterno
- ⇒ mancata rappresentazione della nicchia nella camera ad Ovest
- ⇒ mancata indicazione della divisione della camera posta ad Est
- ⇒ indicazione errata dello spessore di un muro interno
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate
- ⇒ sistemazione comunque necessaria alla luce della rappresentazione approssimativa dei locali considerando che la planimetria depositata risaliva al 12.12.1939

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E. l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 27.09.2019 veniva inviato telematicamente ed approvato dal Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2019/CN0133001 del 27.09.2019 per la fusione delle particelle 119 e 120, precedentemente già graffate

- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133914 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 11

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-11-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-11-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-11-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-11-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

✓ **Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]**
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg.
Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**
[REDACTED]

[REDACTED], rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg.
Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

■ **Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]**
[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 69 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10841 Reg.
Part. 8122

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 3

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
nuda proprietà pari ad 1/4, ed alla Sig.ra [REDACTED],
usufruttuaria

- ✓ **Riunione di usufrutto** di [REDACTED]
[REDACTED], protocollo n. CN0243868 in atti dal 06.11.2006

Dichiarazione di Successione Testata di [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 70 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10842 Reg.
Part. 8123

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di
piena proprietà pari ad 1/4

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

[REDACTED]
registrata a Mondovì in data 14.06.1934 al n. 455 vol. 664

trascritta a Mondovì in data 01.09.1934 ai nn. Reg. Gen. 3723 Reg. Part.
3141

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119/parte (vani uno in primo piano e quattro al secondo,
cantina, camera, aia)

con la quale gli immobili pervenivano ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno

*** * ***

3-11-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-11-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-11-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare se non la realizzazione del servizio igienico in corrispondenza del ballatoio esterno.

Ttrattandosi di superfetazione tale locale dovrà essere soggetto a demolizione che lo scrivente ritiene di dovere prudenzialmente computare quantificando un onere complessivo pari ad **€uro 1.200,00** (dicasi **€uro mille due cento/00**).

*** * ***

3-11-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in mattoni pieni, con tetto in legno e copertura in coppi.

La composizione interna dell'**appartamento** consiste, in una cucina (vedasi fotografie 388-389-390-391-396-397) e tre camere (vedasi fotografie 392-393-394-395-397-398-399), alle quali si accede direttamente dal ballatoio di

pertinenza (vedasi fotografia 380-381-382-383), ed in un servizio igienico di ridotte dimensioni (vedasi fotografia 384-385-386-387), ubicato in corrispondenza di una porzione di ballatoio.

Le porte di accesso ai locali sono in legno, delle quali quella di accesso alla cucina dotata di anta parzialmente in vetro.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro singolo e persiane esterne in legno.

Le porte interne dei locali sono in legno, ad anta con vetro.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce; i soffitti sono costituito da assito in legno.

La pavimentazione di una camera e della cucina è costituita da piastrelle in cotto aventi formato misto, mentre la pavimentazione dell'altra camera consiste in un battuto in cls rullato intervallato da laterizio di formato misto.

Il servizio igienico, dotato di vaso a sedile con cassetta di scarico esterna, presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20.

Il ballatoio consiste in un assito in legno.

*** * ***

3-11-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'**appartamento** è del tipo esterno.

Impianto di riscaldamento.

L'**appartamento** in oggetto è privo di impianto di riscaldamento, ma si segnala la presenza di una stufa ubicata nella cucina.

Impianto idraulico.

L'**appartamento** in oggetto è dotato di un rubinetto in corrispondenza della cucina e di un lavabo in prossimità della zona di passaggio tra una camera ed il servizio igienico, sul ballatoio.

*** * ***

3-11-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, ed il 50% della superficie del servizio igienico e del ballatoio, risulta pari a mq. 116,80.

*** * ***

3-11-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non sono presenti dotazioni condominiali.

*** * ***

3-11-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare

- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per l'appartamento:

- Euro **300,00** (dicasi Euro tre cento/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'appartamento** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	300,00
Incidenza piano (S1-T-1-2)	Coeff.	0,95
Vetustà	Coeff.	0,80
Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	0,92

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 300,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,92 = \text{€/Mq } 167,81$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

- Euro **167,81** (dicasi Euro cento sessanta sette/81) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, ed il 50% della superficie del servizio igienico e del ballatoio, **risulta pari a:**

⇒ Per l'appartamento:

- **mq. 116,80**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'appartamento:

Mq 116,80 x 167,81 €/Mq = €uro 19.599,97 (dicasi €uro diciannove mila cinque cento novanta nove/97).

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Appartamento	116,80	€ 167,81	€ 19.599,97
TOTALE			€ 19.599,97

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione GIA' CALCOLATA
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.940,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per la demolizione del servizio igienico esterno: - € 1.200,00
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA

- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 59,98

*** * ***

3-11-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-11-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziali, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-11-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-11-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la “valutazione per quota”.

*** * ***

3-11-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all’” Attestato di prestazione energetica” si segnala che le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 6, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitavano della redazione della stessa.

Pertanto, l’Esperto:

- in data 22.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l’”Attestato di prestazione energetica” avente codice 2019 207175 0019

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d’impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-11-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l’aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell’elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-11-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 11**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 15.400,00
(dicasi Euro quindici mila quattro cento/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 11**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 6.700,00
(dicasi Euro sei mila sette cento/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera la quota parte (afferente alla quota di comproprietà considerata) inerente gli oneri di regolarizzazione edilizia e dell'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 980,00 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 49,99.

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 12

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Appartamento in Via Vittorio Emanuele III 11

3-12-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 12** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 400 alla 415), e constano in un **appartamento** ubicato al piano secondo, costituito da disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e ballatoio. L'appartamento ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,50, ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 2,60.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite una scala in legno (vedi fotografie 404-405) che dal ballatoio di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano primo (subalterno 9) giunge all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 12; il ballatoio di cui al subalterno 9 è raggiungibile attraverso il vano scala comune di cui alla part. 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile – vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2) (vedi fotografie 402-403), al quale si accede attraverso il cortile comune subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236-400-401) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-12-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 35 particella 119 subalterno 2 ha le seguenti coerenze: vuoto su cortile comune di cui alla part. 119 sub. 5, vuoto su ballatoio di cui alla part. 119 sub. 9, camera part. 119 sub. 3, vuoto su Via Vittorio Emanuele III e part. 118 sub. 4.

*** * ***

3-12-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	2	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano: 2	A/4	2	2,5 vani	32,28

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133913 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente l'esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 12

** * **

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

*** * ***

3-12-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-12-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-12-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di

destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualficazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. *Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.*
7. *Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
8. *È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
9. *Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
10. *La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
11. *L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
12. *Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.*
13. *Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso*

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale".

*** * ***

3-12-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-12-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-12-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

**3-12-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione delle ipoteche citate ai paragrafi "3-1-8 - Vincoli che**

resteranno a carico dell'acquirente" e "3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura", e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ **[REDACTED]**
[REDACTED] in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ Unità negoziale 3

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - **Sentenza dichiarativa di fallimento**

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di

comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

✓

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

- ⇒ mancata rappresentazione del ballatoio
- ⇒ mancata indicazione della divisione della camera posta ad Est
- ⇒ indicazione errata dello spessore di un muro interno
- ⇒ diverse imprecisioni grafiche
- ⇒ indicazione delle altezze errate
- ⇒ sistemazione comunque necessaria alla luce della rappresentazione approssimativa dei locali considerando che la planimetria depositata risaliva al 12.12.1939

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 27.09.2019 veniva inviato telematicamente ed approvato dal Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2019/CN0133001 del 27.09.2019 per la fusione delle particelle 119 e 120, precedentemente già graffate
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133913 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 12.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-12-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-12-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-12-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-12-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig. [REDACTED]**

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg. Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo di:

✓ **Atto di vendita** rogito Notaio Giacone Francesco in data 14.10.1964 rep. 18351 racc. 5886

registrato a Mondovì in data 23.10.1964 al n. 507

trascritto a Mondovì in data 27.10.1964 ai nn. Reg. Gen. 4877 Reg. Part. 4300

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 2, Via Vitt. Emanuele n. 11 piano 2°, A/4 cl. 2 vani 2,5

con il quale il Sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà acquistava gli immobili dai Sigg. [REDACTED]

*** * ***

3-12-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

*** * ***

3-12-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-12-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

3-12-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in mattoni pieni, con tetto in legno e copertura in coppi.

La composizione interna dell'**appartamento** consiste in un ingresso (vedasi fotografia 407), accessibile attraverso un pianerottolo in legno (vedasi fotografia 406) di pertinenza dell'appartamento, dal quale si raggiunge la cucina (vedasi fotografie 408-409-410), dalla quale si accede al ripostiglio (vedasi fotografia 411) ed alla camera (vedasi fotografie 412-413-414-415); l'appartamento è raggiungibile tramite il ballatoio (vedasi fotografia 404) al quale si accede tramite il vano scala comune di cui al subalterno 6.

Il portoncino di ingresso è in legno, del tipo non blindato.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro singolo e persiane esterne in legno.

Le porte interne dei locali sono in legno, ad anta piena.

Le pareti interne, costituite da tramezzature in laterizio, presentano un intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce; i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione dei locali è costituita da piastrelle in cotto aventi formato misto.

Il ballatoio consiste in un assito in legno.

*** * ***

3-12-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'**appartamento** è del tipo esterno.

Impianto di riscaldamento.

L'**appartamento** in oggetto è privo di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'**appartamento** in oggetto è privo di impianto idraulico.

*** * ***

3-12-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, ed il 50% della superficie del ballatoio, risulta pari a mq. 70,13.

*** * ***

3-12-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

*** * ***

3-12-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per l'appartamento:

- Euro **300,00** (dicasi Euro tre cento00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'appartamento** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	300,00
Incidenza piano (S1-T)	Coeff.	0,90
Vetustà	Coeff.	0,80

Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	0,95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€./Mq } 300,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = \text{€./Mq } 164,16$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

➤ Euro **164,16** (dicasi Euro cento sessanta quattro/16) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile dei locali la superficie corrispondente alla tramezzatura interna, il 100% della superficie corrispondente alla muratura perimetrale, ed il 50% della superficie del ballatoio, **risulta pari a:**

⇒ Per l'**appartamento:**

➤ **mq. 70,13**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**appartamento:**

$$\text{Mq } 70,13 \times 164,16 \text{ €./Mq} = \text{Euro } 11.511,72 \text{ (dicasi Euro undici mila cinque cento undici/72).}$$

*** * ***

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Appartamento	70,13	€ 164,16	€ 11.511,72
TOTALE			€ 11.511,72

Adeguamenti e correzioni della stima

➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione

GIA' CALCOLATA

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.726,76
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 84,96

*** * ***

3-12-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE

DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-12-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, né diritti di comproprietà sugli immobili oggetto del presente Lotto 12.

*** * ***

3-12-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato per l'intera quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/3 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-12-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà, non si procede alla "valutazione per quota".

*** * ***

3-12-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'"Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 6, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitavano della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 22.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'"Attestato di prestazione energetica" avente codice 2019 207175 0020

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica

avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-12-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-12-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 12**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 9.700,00
(dicasi Euro nove mila sette cento/00)

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 13.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

LOTTO 13

Beni in Rocca De' Baldi (CN)

Camera in Via Vittorio Emanuele III 11

3-13-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-3-4-5-6-7)

Come precedentemente segnalato, gli immobili oggetto della presente perizia e costituenti il **Lotto 13** sono ubicati nel Comune di Rocca De' Baldi (CN) Via Vittorio Emanuele III 23 (vedi fotografie dalla 217 alla 238 e dalla 416 alla 423), e constano in una **camera** ubicata al piano secondo, avente un'altezza netta interna pari a ml. 2,55.

L'accesso alla presente unità viene praticato tramite una scala in legno (vedi fotografie 420-421) che dal ballatoio di pertinenza dell'appartamento ubicato al piano primo (subalterno 9) giunge all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 12; il ballatoio di cui al subalterno 9 è raggiungibile attraverso il vano scala comune di cui alla part. 119 subalterno 6 (Bene comune non censibile – vano scala comune ai subalterni 3, 9 e 2) (vedi fotografie 418-419), al quale si accede attraverso il cortile comune subalterno 5 (Bene comune non censibile – androne e cortile comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografie 222-223-224-225-236-416-417) ed i portici di cui alla particella 119 subalterno 4 (Bene comune non censibile - portici comune a tutti i subalterni della particella 119) (vedi fotografia 221), che affacciano direttamente su Via Vittorio Emanuele III.

*** * ***

3-13-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-7)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente al foglio 35 particella 119 subalterno 3 ha le seguenti coerenze: vuoto su ballatoio part. 119 sub. 9, particella 121, vuoto su Via Vittorio Emanuele III ed appartamento part. 119 sub. 2.

*** * ***

3-13-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-6-11)

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCA DE' BALDI - Catasto Fabbricati

Appartamento

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	3	VIA V. EMANUELE III n. 23 piano:21	A/4	1	1 vani	10,85

In capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133153 inviata telematicamente dall'Esperto in data 30.09.2019, inerente la variazione per presentazione della planimetria mancante costituente il LOTTO 13

*** * ***

B.C.N.C. – Portici comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	4	VIA VITTORIO EMANUELE III SNC Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Androne e cortile comuni a tutti i subalterni della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	5	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T	BCNC			

B.C.N.C. – Vano scala comune ai subalterni 2, 3 e 9 della particella 119

FGL	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
35	119	6	VIA VITTORIO EMANUELE III 23 Piano T-1	BCNC			

*** * ***

3-13-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà

*** * ***

3-13-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Comune di Rocca De' Baldi, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì e da Magliano Alpi ed a 25 minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Rocca De' Baldi è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Magliano Alpi.

*** * ***

3-13-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegato 3)

Gli immobili oggetto del presente Lotto 6 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca de' Baldi in "Zona R1 – Complessi di interesse storico artistico-ambientale".

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 14 delle N.T.A. relativo a tale ambito:

- 1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..*
- 2. Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.*
- 3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.*

4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 3 gruppi di edifici:

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale;
- gruppo III: edifici privi di particolare pregio, o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale.

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso: – esterno degli edifici; – interno degli edifici.

I tipi di intervento ammessi con riferimento all'art. 11 precedente sono i seguenti:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RS Restauro conservativo o restauro scientifico

RC Risanamento conservativo

RP Ristrutturazione edilizia interna o parziale

RT Ristrutturazione edilizia totale

RIQ Riqualificazione architettonico-edilizia

RIC Ricostruzione guidata

DR Demolizione con ricostruzione

RU Ristrutturazione urbanistica

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		esterno degli edifici	interno degli edifici
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale	RC	RP
III	edifici privi di particolare pregio; o oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RT

5. Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli

elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. A titolo esemplificativo gli interventi dovranno prevedere coperture in coppi vecchi, gronde in rame, serramenti in legno a disegno tradizionale persiane in legno alla "piemontese", elementi lapidei tradizionali, pavimentazioni esterne in porfido, selciato o lastre di pietra.

5.2 È sempre consentita, previi i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

5.4 Per gli edifici appartenenti al gruppo III è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali. Tale sopraelevazione non deve comunque comportare la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa nell'ambito degli interventi assentiti anche la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.

6. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.

7. *Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi sociali pubblici secondo le indicazioni del P.R.G. ai sensi del quarto comma, lettera c) dell'art. 24 della L.R. 56/77.*
8. *È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.*
9. *Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.*
10. *La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12° comma del presente articolo.*
11. *L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.*
12. *Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.*
13. *Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23/07/2008 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi da eseguire sull'involucro esterno degli edifici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, individuato sull'elaborato n. 5 "Planimetria generale", in scala 1:500 del piano stesso*

L'immobile in oggetto ricade per tipologia nel "Gruppo II: edifici di pregio architettonico - ambientale e documentale"

*** * ***

3-13-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati da beni di proprietà degli esecutati.

*** * ***

3-13-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca De' Baldi non sono emerse cessioni di cubatura.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto verrà di seguito compiutamente trattata al successivo paragrafo **3-13-15**), non essendo stata rilevata alcun elaborato grafico allegato ai provvedimenti autorizzativi visionati presso l'Archivio del Comune di Rocca De' Baldi , non esistono di fatto difformità di natura urbanistico-edilizie che interessino l'immobile stesso.

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

E' stata rilevata la servitù di passaggio a favore delle U.I.U. di cui ai sub. 4-5 della particella 118 sul cortile interno e sulla scala di accesso di cui ai sub. 5-6 della particella 119 e sul vano scala di cui al sub. 14 della particella 118.

*** * ***

3-13-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, sono state rilevate le seguenti iscrizioni:

I. Atto giudiziario di costituzione di Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cuneo

data 09.11.2017

rep. 1679/2017

iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data

02.02.2018 ai nn. Reg. Gen. 792 Reg. Part. 90

Importo Ipoteca: € . 500.000,00

Importo Capitale: € . 1.001.672,03

Durata: -----

a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- quota di proprietà superficiale pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:

- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiale pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 193 sub. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (non oggetto delle presenti esecuzioni immobiliari)

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

✓ Foglio 24 particella 81

✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

L'ipoteca riguarda altri immobili oltre a quelli oggetto della presente esecuzione.

* * *

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dai Certificati ipotecari prodotti agli atti, e come appurato in data **03.10.2019** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie e privilegi, **ad eccezione** delle ipoteche citate ai paragrafi “3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente” e “3-1-9 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura”, e delle seguenti trascrizioni:

I. Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**

data 15.02.2018

rep. 517/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data
01.03.2018 ai nn. Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1195

a favore della

- quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di comproprietaria della
quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 1 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 2 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
 - quota di proprietà superficaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 1**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

❖ **Unità negoziale 2**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

Si precisa che il Pignoramento in oggetto grava solamente su quote inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare; pertanto, in sede di Decreto di trasferimento del Lotto, si potrà procedere alla cancellazione totale dello stesso.

* * *

II. Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

data 12.06.2018

rep. 24

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cuneo

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17.09.2018 ai nn. Reg. Gen. 6810 Reg. Part. 5313

a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà superficiaria pari a 2/3 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/3 sull'unità negoziale 4 (**immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- quota di proprietà pari a 2/6 sull'unità negoziale 5 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)

contro

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
 - quota di proprietà per l'area pari a 1/1 sull'unità negoziale 3 (**immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare**)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietaria della quota pari a:

- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
- ✓ [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di comproprietario della quota pari a:
- quota di proprietà superficiaria pari a 1/3 sull'unità negoziale 3
(immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/3 sull'unità negoziale 4 (immobili in parte oggetto della presente esecuzione immobiliare)
 - quota di proprietà pari a 1/6 sull'unità negoziale 5 (immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Sui seguenti immobili:

❖ **Unità negoziale 3**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 52 particella 319 sub. 4

❖ **Unità negoziale 4**

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 118 sub. 8, 9 e 10
- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 2

- ✓ Altri immobili non oggetto della presente Esecuzione immobiliare

❖ **Unità negoziale 5**

Comune di Mondovì - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 68 particella 21 sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Comune di Mondovì - Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 24 particella 81
- ✓ Foglio 68 particelle 113, 133, 158, 159, 192 e 207

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati:

- ✓ Foglio 35 particella 119 sub. 1 graffata con la particella 120

✓ Foglio 35 particella 119 sub. 3

* * *

Si segnala, inoltre, che non sono state rilevate né Ipoteche, né trascrizioni pregiudizievoli in capo alla comproprietaria degli immobili oggetto del presente Lotto, Sig.ra [REDACTED].

*** * ***

Difformità catastali

In sede di sopralluogo, l'esperto rilevava quanto segue:

⇒ mancanza della planimetria catastale dell'unità immobiliare negli atti del Catasto Fabbricati (planimetria non riscontrabile).

L'esperto procedeva pertanto al rilievo degli immobili in oggetto.

All'uopo, come da mandato del G.E, l'Esperto procedeva alla redazione della necessaria regolarizzazione catastale e:

- in data 27.09.2019 veniva inviato telematicamente ed approvato dal Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2019/CN0133001 del 27.09.2019 per la fusione delle particelle 119 e 120, precedentemente già graffate
- in data 30.09.2019 il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0133153 inviata telematicamente dall'Esperto, inerente la variazione dell'unità immobiliare costituente il LOTTO 13

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti la provenienza degli immobili.

*** * ***

3-13-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente le spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-13-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-13-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti gli immobili in oggetto.

*** * ***

3-13-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificati ipotecari allegati ai fascicoli di causa)

Attuali proprietari

- ✓ Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 10.12.2018 al n. 102783 Vol. 88888

trascritta a Mondovì in data 09.01.2019 ai nn. Reg. Gen. 127 Reg. Part. 114

con la quale agli esecutati sono pervenuti gli immobili come segue:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

Si specifica che la suddetta Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] è stata presentata limitatamente ai beni immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

- ✓ **Accettazione espressa di eredità inerente il de cuius Sig.** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rep. 7602/3632 del 04.12.2017

trascritta a Mondovì in data 13.12.2017 ai nn. Reg. Gen. 8986 Reg.

Part. 6918

Si specifica che la suddetta Accettazione tacita di eredità è stata trascritta antecedentemente la presentazione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], e comprende altri immobili non oggetto dell'Esecuzione immobiliare in oggetto.

Precedenti proprietari

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per mezzo di:

- ✓ **Dichiarazione di Successione Testata di** [REDACTED]

[REDACTED]

registrata a Mondovì in data 27.10.2006 al n. 69 vol. 1354

trascritta a Mondovì in data 09.12.2006 ai nn. Reg. Gen. 10841 Reg.

Part. 8122

Immobili in oggetto:

Comune di Rocca De' Baldi - Catasto Fabbricati

Foglio 35 part. 119 sub. 3

Foglio 35 part. 119 sub. 1 graffata con la part. 120

con la quale gli immobili pervenivano Sig. [REDACTED] per la quota di nuda proprietà pari ad 1/2, ed alla Sig.ra [REDACTED], usufruttuaria

- ✓ **Riunione di usufrutto di** [REDACTED]

[REDACTED] protocollo n. CN0243868 in atti dal 06.11.2006

Si segnala quanto segue.

Premesso che:

- durante la verifica della documentazione consegnata in sede di giuramento, l'Esperto accertava che non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione, ed all'uopo, in data 03 maggio u.s., lo stesso

richiedeva telematicamente la suddetta documentazione presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, riscontrando che la planimetria dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto 10, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 35 particella 119 sub. 3 era inesistente

- in data 04.05.2018, l'Esperto richiedeva pertanto presso lo sportello catastale di Mondovì dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo l'inserimento della planimetria catastale inerente l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35 particelle 119 subalterno 3, in quanto la stessa non era reperibile mediante l'effettuazione di una visura planimetrica
- in data 16.05.2018, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail dal Geom. Francesco Dadone del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, che segnalava l'inesistenza della planimetria e quindi la necessità di redigere una pratica catastale DO.C.FA. avente causale "planimetria non presentata"
- sia in visura catastale storica che sulla'originaria planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al Foglio 35 part. 119 sub. 2 (oggi subalterno 10), l'unità immobiliare in oggetto è indicata di proprietà della Sig.ra Noceto Anna fu Amedeo dall'Impianto meccanografico, e successivamente in capo al Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 in seguito alla Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

tanto premesso,

- lo scrivente, in data 21.06.2019, ha richiesto presso lo dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Sportello Successioni di Mondovì copia della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] [REDACTED] al fine di verificare se l'immobile in oggetto fosse stato "usucapito in successione"
- dalla presa visione della Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Sportello Successioni di Mondovì in data _____ è stato appurato che l'immobile in oggetto non è stato usucapito in successione

- non sono stati reperiti ulteriori atti di provenienza degli immobili al Sig.



*** * ***

3-13-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non esistono al momento ulteriori informazioni per l'acquirente.

Oppure

Gli immobili risultano in parte porzione di un fabbricato che non costituisce di fatto un Condominio ma che, ai fini civilistici, dovrà considerare l'esistenza di parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile e pertanto l'unità in oggetto dovrà partecipare alle relative spese, nel caso in cui dovessero risultare necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** * ***

3-13-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 10)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo **2-B)** relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "**3-13-8)** - *Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*" e più precisamente al paragrafo "*Difformità urbanistico-edilizie*"

si precisa che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce U.I.U. risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.

Non risultano dai rilievi eseguiti difformità edilizie da sanare.

*** * ***

3-13-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 4-7)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da una struttura in mattoni pieni, con tetto in legno e copertura in coppi.

L'unità immobiliare consiste in un'unica **camera** (vedasi fotografie 422-423) alla quale si accede tramite una scala in legno di pertinenza (vedasi fotografia 421), raggiungibile attraverso il ballatoio (vedasi fotografia 420) di pertinenza dell'appartamento di cui alla part. 119 sub. 9 ubicato al piano primo.

Il portoncino di ingresso è in legno, del tipo non blindato.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro singolo e persiane esterne in legno.

Le pareti interne presentano un intonaco liscio e sono tinteggiate con pittura muraria a calce; il soffitto è intonacato e tinteggiati con pittura muraria a calce.

La pavimentazione del locale è costituita da piastrelle in cotto.

La scala di accesso alla camera è in legno.

*** * ***

3-13-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'**appartamento** è del tipo esterno.

Impianto di riscaldamento.

L'**appartamento** in oggetto è privo di impianto di riscaldamento.

Impianto idraulico.

L'**appartamento** in oggetto è privo di impianto idraulico.

*** * ***

3-13-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 6-7)

La superficie commerciale dell'immobile, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile del locale la superficie corrispondente al 100% della muratura perimetrale, risulta pari a mq. 32,70.

*** * ***

3-13-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non esistono dotazioni condominiali.

3-13-20) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(Vedasi allegati 2-6-7)

Al fine dell'individuazione della stima degli immobili occorre innanzitutto verificare il valore tenendo conto del mercato immobiliare della zona, dello stato di conservazione e della loro relativa appetibilità sul mercato locale, considerando un fattore importante, che costituisce motivo di deprezzamento, qual è il fatto che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare e che pertanto il valore a cui andranno posti in vendita è inferiore a quello di mercato.

Il procedimento di valutazione adottato corrisponde al metodo diretto sintetico comparativo che consta nella valutazione degli immobili oggetto di perizia sulla scorta della comparazione con transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata.

Dalle indagini effettuate nella zona, per immobili simili in quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando che la valutazione riguarda solo gli immobili e non il loro contenuto, si è individuato il seguente **valore commerciale**, prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti sul reale valore di mercato, ovvero:

- che sono oggetto di un'esecuzione immobiliare
- che non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso degli immobili

⇒ Per la camera:

- Euro **300,00** (dicasi Euro tre cento/00) **al mq.**

Al fine di individuare il **valore commerciale reale della camera** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Valore medio	€/Mq	300,00
Incidenza piano (quarto)	Coeff.	0,90

Vetustà (circa trenta cinque anni)	Coeff.	0,80
Finiture	Coeff.	0,80
Esposizione	Coeff.	0,95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

$$\text{€./Mq } 300,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = \text{€./Mq } 164,16$$

Il valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente.

➤ Euro **164,16** (dicasi Euro cento sessanta quattro/16) **al mq.**

La **superficie commerciale dell'immobile**, che è stata ottenuta sommando alla superficie calpestabile del locale la superficie corrispondente al 100% della muratura perimetrale, **risulta pari a:**

⇒ Per la **camera:**

➤ **mq. 32,70**

Il **valore degli immobili**, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale degli stessi per il valore medio ottenuto, è perciò pari a:

⇒ Per l'**appartamento:**

$$\text{Mq } 32,70 \times 164,16 \text{ €./Mq} = \text{Euro } 5.368,03 \text{ (dicasi Euro cinque mila tre cento sessantotto/03).}$$

RIEPILOGO

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DIRITTO E QUOTA
Camera	32,70	€ 164,16	€ 5.368,03
TOTALE			€ 5.368,03

Adeguamenti e correzioni della stima

➤ Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione

GIA' CALCOLATA

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 805,20
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Sanzione regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Diritti di segreteria regolarizzazione urbanistica: NESSUNA
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: NESSUNA
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: NESSUNO
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: DA VERIFICARE
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: NESSUNA
- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa del 10%: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - € 62,83

*** * ***

3-13-21) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE

DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-13-22) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI

PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento non risultano altri diritti reali parziari, ma risultano diritti di comproprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

*** * ***

3-13-23) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è **pignorato unicamente per la quota di proprietà** in capo ai seguenti soggetti:

- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)
- Quota pari ad 1/6 di proprietà a [REDACTED] (quota pignorata)

*** * ***

3-13-24) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattandosi di pignoramento immobiliare che colpisce una quota di proprietà, si riporta al fondo della disamina del presente lotto la "valutazione per quota".

*** * ***

3-13-25) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(Vedasi allegato 13)

In riferimento all'" Attestato di prestazione energetica" si segnala che le unità immobiliari oggetto del presente Lotto 6, essendo sprovviste di tale certificazione e soggette alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitavano della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 22.05.2018 eseguiva sopralluogo presso gli immobili in oggetto, al fine di rilevare i dati necessari
- in data 01.10.2019 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'“Attestato di prestazione energetica” avente codice 2019 207175 0021

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità solo fino al 31.12.2020, alla luce del fatto che non sono presenti né il libretto d'impianto né il rapporto di controllo che dimostrano il rispetto della normativa vigente.

*** * ***

3-13-26) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità di Mondovì - Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 03.10.2019, non sono state rilevate ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati.

Allegasi copia dell'elenco sintetico delle formalità in capo agli esecutati a partire dal 14.03.2018 (data del giorno fino al quale sono state eseguite le precedenti visure ipotecarie) aggiornato al 03.10.2019 con precisazione che le formalità rilevate riguardano altri immobili di proprietà degli esecutati, e le seguenti trascrizioni inerenti gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare:

- Nota di Trascrizione del 17.09.2018, Registro Particolare 5313, Registro Generale 6810, relativa alla Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 24 del 12.06.2018
- Nota di Trascrizione del 09.01.2019, Registro Particolare 114, Registro Generale 127, relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 07.01.2019 al n. 102783 Vol. 88888 (presentata dall'Esperto Bottero Geom. Giuseppe)
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Particolare 1121, Registro Generale 1372 relativa alla Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. ██████████ registrata in data 28.02.2019 al n. 39420 Vol. 88888

*** * ***

3-13-27) DATI PER LA PRESENTAZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI

Si tralascia per il momento la compilazione della domanda di voltura catastale in quanto, quando vengono eseguite le vendite e viene affidato l'incarico all'Esperto per le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la presentazione delle domande di voltura, queste ultime vengono redatte ex – novo per prendere atto di eventuali variazioni intercorse.

*** * ***

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO 13**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 4.500,00
(dicasi Euro quattro mila cinque cento/00)

*** * ***

VALUTAZIONE QUOTA 1/2 **LOTTO 13**

Valore della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 2.000,00
(dicasi Euro due mila/00)

con precisazione che l'importo sopra indicato considera l'ulteriore riduzione del 10% dovuta alla valutazione parziale degli immobili che ammonta ad Euro 268,40 e l'arrotondamento negativo pari ad Euro 13,01.

*** * ***

Si segnala che l'immobile in oggetto costituisce unità immobiliare di più ampio fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari di cui ai Lotti 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Si segnala infine che:

- a seguito delle regolarizzazioni catastali eseguite dall'Esperto
- rammentando ancora che l'Esperto ha ritenuto opportuno, alla luce del fatto che sarebbe stata comunque necessaria la presentazione di varie pratiche di regolarizzazione catastale, procedere:
 - alla variazione catastale della particella 118 del foglio 35 del Comune di Rocca De' Baldi, volta alla creazione dei beni comuni non censibili consistenti nei portici di cui al subalterno 11 e nel vano scala (comune ai sub. 4, 5 e 13) di cui al subalterno 14
 - alla redazione del Tipo Mappale volto all'accorpamento delle particelle 119 e 120 al Catasto Terreni, e nel successivo frazionamento al Catasto Fabbricati dell'originaria particella 119 subalterno 1 graffata alla particella 120 in tre distinte unità immobiliari al fine di facilitare successivamente le vendite

gli identificativi catastali delle varie U.I.U, fatta eccezione per gli immobili di cui ai LOTTI 1-2-3-4-5-8-12-13, risultano i seguenti:

*** **

LOTTO 6

- **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 118 Subalterno 8

- **DATI CATASTALI ATTUALI**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 118 Subalterno 13

*** **

LOTTO 7

- **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 118 Subalterno 9

- **DATI CATASTALI ATTUALI**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 118 Subalterno 12

*** **

LOTTO 9

- **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 1

- **DATI CATASTALI ATTUALI**

- Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 8

*** **

LOTTO 10

- **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 1

- **DATI CATASTALI ATTUALI**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 7

*** **

LOTTO 11

- **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 1

- **DATI CATASTALI ATTUALI**

Catasto Fabbricati - Foglio 35 Particella 119 Subalterno 9

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

1. Allegato riassuntivo "A"
2. Estratti di mappa catastale
3. Estratti di P.R.G. vigente
4. Documentazione fotografica
5. Dichiarazione di Successione e Volture del Sig. XXXXXXXXXX
6. Visure catastali "storiche" aggiornate degli immobili
 - a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
 - c) LOTTO 3
 - d) LOTTO 4
 - e) LOTTO 5
 - f) LOTTO 6
 - g) LOTTO 7
 - h) LOTTO 8
 - i) LOTTO 9
 - j) LOTTO 10
 - k) LOTTO 11
 - l) LOTTO 12
 - m) LOTTO 13
7. Planimetrie catastali attuali degli immobili
 - a) Elaborato Planimetrico LOTTO 1
 - b) Planimetria LOTTO 1
 - c) Elaborato Planimetrico LOTTO 2
 - d) Planimetria LOTTO 2
 - e) Elaborato Planimetrico LOTTI 6-7-8
 - f) Planimetria LOTTO 6
 - g) Planimetria LOTTO 7

- h) Planimetria LOTTO 8
 - i) Elaborato Planimetrico LOTTI 9-10-11-12-13
 - j) Planimetria LOTTO 9
 - k) Planimetria LOTTO 10
 - l) Planimetria LOTTO 11
 - m) Planimetria LOTTO 12
 - n) Planimetria LOTTO 13
8. Planimetria degli immobili - Verifica difformità edilizie
- a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 6
 - c) LOTTO 11
9. Planimetria degli immobili - Verifica difformità catastali
- a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 2
 - c) LOTTO 6
 - d) LOTTO 7
 - e) LOTTO 8
 - f) LOTTO 9
 - g) LOTTO 10
 - h) LOTTO 11
 - i) LOTTO 12
 - j) LOTTO 13
10. Copia provvedimenti autorizzativi inerenti gli immobili
- a) LOTTO 1
 - b) LOTTO 6
11. Pratiche di aggiornamento catastale
- a) DOCFA – LOTTO 1
 - b) DOCFA – LOTTO 2 – Subalterni 5-6-9--10
 - c) DOCFA – LOTTO 2 – Subalterni 7-8-11-12
 - d) DOCFA – LOTTI 6-7
 - e) DOCFA – LOTTO 8

- f) TIPO MAPPALE – LOTTI 9-10-11-12-13
- g) DOCFA – LOTTI 9-10-11
- h) DOCFA – LOTTO 12
- i) DOCFA Inserimento Planimetria – LOTTO 13

12. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mondovì

13. A.P.E. (Attestazioni di Prestazione Energetica)

- a) LOTTO 1
- b) LOTTO 2
- c) LOTTO 6
- d) LOTTO 7
- e) LOTTO 11
- f) LOTTO 12
- g) LOTTO 13

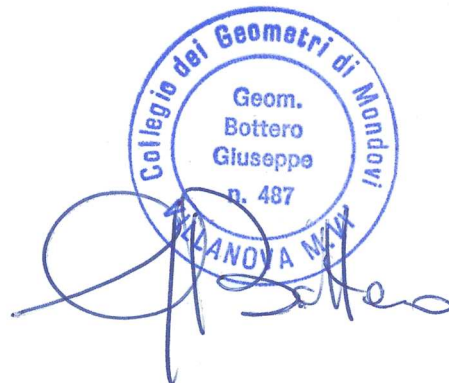
14. Aggiornamento visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia
delle Entrate al 03.10.2019

***** * *****

Villanova Mondovì, 04 ottobre 2019

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO INFORMATICO

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe con studio in Villanova Mondovì Via Orsi
2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Esperto del Tribunale di
Cuneo nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 12.04.2018

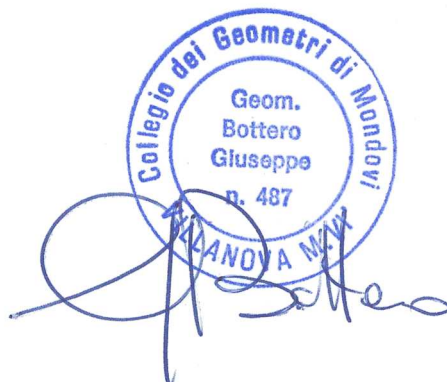
attesta

che la copia informatica della documentazione allegata è conforme alla copia
cartacea della stessa presente nel fascicolo conservato presso lo studio del
sottoscritto.

Villanova Mondovì, 04 ottobre 2019

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero



***** * *****

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Villanova Mondovì, 04 ottobre 2019

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero

