
TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000102/2022**

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE S.r.l. – I.V.G.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348
iscritto all'Albo del Tribunale di Mondovì al N. 20
C.F. BBNMRA48P30C792U - P.Iva 01876030048

con studio in Mondovì (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H
telefono: 0174-42036
cellulare: 335-5294747
fax: 0174-42036 email:
abbonam@alice.it



**Beni in Fossano (Cuneo) – Via Coniolo n. 15
Lotto 001**

Quota **1/1** della piena proprietà di:
**Villetta unifamiliare con annesso
locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino**
Fg. 148, part. 320, sub. 1 – 2 – 3 – 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta unifamiliare con annesso locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino** sita in Fossano (CN), Via Coniolo n. 15

Composta da:

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare, libero su quattro lati, con annesso cortile e giardino di pertinenza, edificato tra il 1993 ed il 1997, ed elevato su tre livelli di cui il piano terreno destinato ad autorimessa, locali artigianali e locali accessori all'abitazione mentre il piano primo e secondo sono destinati alla residenza, oltre ad una porzione di piano interrato uso sgombero.

L'edificio in oggetto, accessibile direttamente dalla strada comunale Via Coniolo, sorge su un lotto di terreno (Fg. 148, mapp. 320) della superficie catastale pari a mq 791 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- *Piano interrato*: due locali sgombero accessibili da una scaletta ad unica rampa che si diparte dalla zona artigianale del piano terra.

Altezza utile di piano: mt. 2,00

- *Piano terra*: zona artigianale (utilizzata in passato come deposito di distributori automatici di bevande, merendine, caffè, ecc. per l'attività di manutenzione, installazione e assistenza dei predetti distributori) costituita da un locale laboratorio, attualmente destinato a magazzino, suddiviso in due aree da un muretto, di cui una avente una superficie utile pari a circa 27 mq e l'altra, quella più sul retro e con zona soppalcata, della superficie utile complessiva di circa mq 62, un servizio igienico (dotato di lavandino, wc e doccia) ed un disimpegno tra la scala e la predetta zona artigianale.

Sempre al predetto piano si trovano i locali accessori annessi all'abitazione quali un ampia autorimessa di circa 92,8 mq netti, un locale centrale termica, una cantina, un vano scala che conduce alla soprastante abitazione, un'intercapedine corrente sul lato Ovest e Nord, un porticato sul lato sud/est da cui si accede sia al precipitato vano scala sia ai locali artigianali, ed un cortile sul lato est di circa 110,00 mq, in parte pavimentato in pietra ed in parte sistemato a verde, racchiuso da muretti in muratura intonacata e tinteggiata con inserti in mattoni a vista, ma privo di cancello carraio.

Altezza utile di piano: mt. 3,00 (mt. 2,00 la zona soppalcata del locale artigianale)

- *Piano primo*: ampio soggiorno con scala a vista a due rampe ad L per l'accesso al piano superiore, cucina abitabile, disimpegno, due camere entrambe matrimoniali, un locale lavanderia, un bagno (dotato di due lavandini, vaso a sedile, bidet, vasca e box doccia), due ampi terrazzi di cui uno sul lato Nord di circa 67 mq ed uno sul lato Sud di circa 58 mq collegati tramite un passaggio esterno corrente sul lato Est di circa 12,1 mq e due intercapedini sul lato Ovest accessibili dai terrazzi. Dal terrazzo Nord si diparte inoltre una scala esterna a due rampe a L che conduce al porticato ed al cortile del piano superiore.

Altezza utile di piano: mt. 2,70

- *Piano secondo*: soggiorno, disimpegno, due camere singole di cui una attualmente adibita a cucina, un bagno (dotato di lavandino, vaso a sedile, bidet e box doccia), un terrazzo coperto sul lato Est di circa 18,75 mq, un porticato sul lato Ovest di circa 15,50 mq ed un cortile, sempre sul lato Ovest di circa 65 mq racchiuso da muri e recinzione in C.A., sistemato a verde. Dal predetto cortile si diparte una scala a due rampe a "L" per l'accesso al giardino terrazzato di circa 300 mq posto ad un livello di circa +3,30 mt rispetto al piano secondo.

Altezza utile di piano: mt. 2,70



Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, terrazzi aperti e coperti, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto allegati al P.d.C. in Sanatoria pari a circa mq. 733,20

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 37,00 di cui:

- mq. 37,00 relativi ai locali sgombero;

Piano terra: mq. 292,75 di cui:

- mq. 99,35 relativi all'autorimessa;
- mq. 74,15 relativi ai locali a destinazione artigianale (escluso zona soppalcata H=2,00 mt);
- mq. 39,60 relativi all'area soppalcata dei locali a destinazione artigianale (H=2,00 mt);
- mq. 10,50 relativi alla scala di accesso all'abitazione
- mq. 30,60 relativi ai locali accessori annessi all'abitazione (cantina e Loc. C.T.)
- mq. 30,45 relativi all'intercapedine lato Ovest e Nord.
- mq. 8,10 relativi al porticato;

Piano primo: mq. 285,20 di cui:

- mq. 126,40 relativi ai locali abitativi;
- mq. 137,10 relativi ai terrazzi
- mq. 21,70 relativi all'intercapedine lato Ovest

Piano secondo: mq. 118,25 di cui:

- mq. 84,00 relativi ai locali abitativi;
- mq. 18,75 relativi al terrazzo coperto lato Est;
- mq. 15,50 relativi al porticato lato Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno con manto in coppi, scale in getto pieno con pedate rivestite in piastrelle, muri di tamponamento a cassa vuota, copertura del terrazzo al piano secondo e dei porticati in legno con manto in coppi, soppalco dell'area artigianale con struttura in legno.

Internamente i vari ambienti risultano dotati delle seguenti finiture:

- locali zona artigianale e accessori dell'abitazione del piano seminterrato e interrato: pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica, finestre metalliche con doppi vetri, porte interne in parte in legno ed in parte metalliche, portoncino di accesso al vano scala del tipo blindato, portone di accesso all'autorimessa a tre battenti in metallo e vetro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- locali abitativi del piano primo e secondo: pavimenti in piastrelle di monocottura di varie finiture, piastrelle di gres sui terrazzi, pavimento e rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento suddiviso in zone (piano terra, primo e secondo) con terminali a radiatori (scaldasalviette nei bagni) costituito da una prima caldaia a condensazione dislocata nel locale centrale termica ed alimentata a GPL atta al riscaldamento dei locali artigianali del piano terra ed a quelli abitativi del piano primo e da una seconda caldaia, sempre a condensazione con alimentazione a GPL, dislocata in una delle due camere del piano secondo (attuale cucina), atta al riscaldamento del medesimo piano secondo.

Inoltre nel soggiorno del piano primo è presente un caminetto a legna.

- impianto idrico sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico in fognatura comunale;
- impianto elettrico sottotraccia in tutti i locali abitativi ed entro canaline a vista nei locali artigianali ed accessori del piano terra;
- impianto GPL per alimentazione cucina e caldaia.



Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 30/11/2022 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, sia le finiture esterne, sia quelle interne, considerata anche l'epoca in cui è stato realizzato l'intero edificio, risultano nel loro complesso in buono stato di manutenzione e conservazione ad esclusione di:

- la porta di accesso principale al vano scala, a causa di effrazioni, risulta rotta pertanto andrà risistemata;
- la porta tra cantina e intercapedine risulta rotta sul fondo pertanto andrà sostituita.
- alcuni serramenti esterni dell'abitazione presentano difficoltà di chiusura pertanto andranno regolati, inoltre, quelli più esposti al sole ed alle intemperie si presentano con piccole zone scrostate pertanto andrebbero scartavetrati e ritinteggiati.
- il terrazzo lato sud presenta una zona del pavimento distaccata a causa di una perdita d'acqua presente nella condotta di adduzione alla fontana installata sul medesimo terrazzo, pertanto andrà risistemato.
- risulta mancante il cancello carraio e la ringhiera dalla scala esterna che collega il terrazzo lato Nord al piano secondo.
- il manto di copertura andrebbe ripassato in quanto alcuni coppi sono soggetti a scivolamento. Si precisa inoltre che all'atto del sopralluogo, l'attuale proprietaria non lamenta perdite o infiltrazioni provenienti dal tetto.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) *Unità immobiliare ad uso abitativo (Fg. 148, Mapp. 320, Sub 4)*
A.P.E. n. 2022 105956 0005 del 07/12/2022 (scadenza 07/12/2032)
Classe energetica dell'immobile: F
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 206,47 kWh/mq anno
- 2) *Unità immobiliare NON residenziale - Loc. a destinazione artigianale (Fg. 148, Mapp. 320, Sub 3)*
A.P.E. n. 2022 105956 0006 del 07/12/2022 (scadenza 07/12/2032)
Classe energetica dell'immobile: G
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 233,05 kWh/mq anno

Accessori: nessuno

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **148** mappale **320** subalterno **2**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 100 mq, consistenza 93 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 379,44.
- foglio **148** mappale **320** subalterno **3**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 114 mq, consistenza 101 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 109,54
- foglio **148** mappale **320** subalterno **4**, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 267 mq (243 mq escluse aree scoperte), consistenza 10 vani, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: Euro 1.471,90.



- foglio **148** mappale **320** subalterno **1**, categoria Bene Comune non censibile - Cortile / giardino.

Catasto terreni:

- foglio **148** mappale **320** qualità Ente urbano, superficie catastale are 7 ca 91, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella "**Fg. 148, mapp. 320, subalterni 1-2-3-4**":

- 1) Originariamente l'area su cui attualmente sorge il fabbricato oggetto di esecuzione era così censita sin dall'impianto meccanografico del 26/10/1977:
Catasto terreni
- foglio 148, particella 29, vigneto di are 24,80
- 2) Con frazionamento del 03/09/1991 in atti dal 05/09/1991 (n.3777.1/1991) la particella originaria di are 24,80 venne soppressa e costituite le seguenti:
- foglio 148, particella 319, vigneto di are 9,49;
- foglio **148**, particella **320**, vigneto di are **7,91**;
- foglio 148, particella 321, vigneto di are 7,40.
- 3) con tipo mappale del 25/11/1998 pratica n. CN0199678 in atti dal 08/07/2004 (n. 6734.1/1998) venne scaricata al catasto urbano la particella foglio 148, mappale 320 - Ente urbano di are 7,91 oggetto di esecuzione;
- 4) Con pratica DOCFA del 12/09/2018 protocollo CN0132693 in atti dal 13/09/2018 (n. 3719.1/2018) vennero costituiti i seguenti subalterni oggetto di esecuzione:
- **foglio 148, particella 320, subalterno 1 - Bene comune non censibile;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 2 - Cat. C/6 - consistenza 93 mq;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 3 - Cat. C/2 - consistenza 101 mq;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 4 - Cat. A/7 - consistenza 10 vani.**

In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate ulteriori variazioni.

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze di:

- a Nord: area pertinenziale al fabbricato mappale 321 del medesimo foglio 148;
- a Est: strada comunale Via Coniolo;
- a Sud: area pertinenziale al fabbricato mappale 319 del medesimo foglio 148;
- a Ovest: terreno mappale 477 e 204 del medesimo foglio 148.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), piscina (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali



Collegamenti pubblici (km): autobus: 0,6 km,
ferrovia (Stazione Fossano): 2 km,
autostrada (TO/SV - Casello Fossano): 7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 30/11/2022, l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED]
- quota 1/1,

contro

[REDACTED]
- quota 1/1,

a firma di: Dottor Vicinelli Marco, Notaio in Fossano in data 30/09/2009 - Rep. n. 61512/17442

registrata: a Fossano in data 02/10/2009 al n. 1796 - serie 1T

iscritta a: Cuneo in data 05/10/2009 - Reg. Gen. n. 9402 - Reg. Part. 1167

importo ipoteca: Euro 787.500,00

importo capitale: Euro 450.000,00

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1 costituito, nella presente relazione peritale, da:

quota 1/1 della piena proprietà di:

Comune di Fossano, Via Coniolo, 15 (*descrizione come da Nota di iscrizione*):

Terreno con entrostante fabbricato a destinazione residenziale e laboratorio box.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è identificata a catasto terreni al Foglio 148, mappale 320 - Ente urbano di are 7,91.

Si precisa che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

- Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

[REDACTED]
- quota 1/1,



contro

contro

- 1) [REDACTED] (*terzo datore di ipoteca*)
[REDACTED] - **quota 1/1;**
2) [REDACTED] (*debitore non datore*)
[REDACTED]

a firma di: Dottor Vicinelli Marco, Notaio in Fossano in data 11/11/2011 - Rep. n. 63893/19034

iscritta a Cuneo in data 16/11/2011 - Reg. Gen. n. 11950 - Reg. Part. n. 1520

importo ipoteca: Euro 1.137.500,00

importo capitale: Euro 650.000,00

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1 costituito, nella presente relazione peritale, da:

quota 1/1 della piena proprietà di:

Comune di Fossano, Via Coniolo, 15 (*descrizione come da Nota di iscrizione*):

Catasto fabbricati: Foglio 148, mappale 320 - Area urbana di 791 mq.

Si precisa che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Decreto emesso dal Tribunale di Cuneo n. 341/2022 del 04/04/2022 e Atto di precetto, rimasto senza effetto, notificati al Sig. [REDACTED] in data 05/05/2022 ed alla Sig.ra [REDACTED] in data 17/05/2022 per il pagamento della somma di Euro 1.105.163,91 oltre interessi maturati e maturandi dal 17/03/2022 nella misura annua attualmente pari al 9,5%, alle spese di registrazione del decreto, alle spese di notifica del precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata).

a favore di

[REDACTED]
[REDACTED] - **quota 1/1**

contro

[REDACTED]
[REDACTED] - **quota 1/1**

a firma di: UNEP Tribunale di Cuneo in data 18/07/2022 - Rep. n. 2153

trascritto a: Cuneo in data 18/07/2022 - Reg. Gen. n. 9240 - Reg. Part. n. 7355

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1 costituito, nella presente relazione peritale, da:

quota 1/1 della piena proprietà di:

Comune di Fossano, Via Coniolo, 15 (*descrizione come da Nota di trascrizione*):

Catasto terreni: Foglio 148, mappale 320 - Ente urbano di 7,91 are.

Sempre nella nota di trascrizione, alla sezione "D" viene riportato:

Si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, aree comuni, diritti, ragioni, ed accessori, frutti ed accessioni degli immobili sopra descritti, comprese le costruzioni erette od erigende. In relazione alle costruzioni erette si precisa che sull'ente urbano insiste un fabbricato a destinazione residenziale, con laboratorio ed accessori ora individuato presso il NCEU con i seguenti dati:

- F. 148 Mapp. 320 Sub 2 Via Coniolo 15, Piano Terra, Cat. C/6, mq 93

- F. 148 Mapp. 320 Sub 3 Via Coniolo 15, Piano Tera, Cat. C/2, mq 101



- F. 148 Mapp. 320 Sub 4 Via Coniolo 15, Piano S1-T-1-2, Cat. A/7, vani 10
- F. 148 Mapp 320 Sub 1 Via Coniolo 15, Piano T-2, Bene Comune non censibile.

In caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 30/11/2022, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 93/1012 del 23/09/2022, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- lievi modifiche interne relative all'apertura di una nuova porta tra il locale cantina e il laboratorio del piano terra e lieve modifica al foro del solaio piano secondo in corrispondenza della scala interna tra piano primo e secondo.
- cambio di destinazione d'uso di una delle due camere del piano secondo in locale cucina. Tale modifica, insieme al secondo ingresso indipendente costituito dal portoncino inserito tra il porticato piano secondo e il soggiorno, crea una seconda unità abitativa non prevista nel PdC in sanatoria e non censita come tale.
- realizzazione, sul terrazzo lato sud, di una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata avente dimensioni pari a circa 5,00 x 1,70 mt
- realizzazione, sul cortile del piano secondo, di una seconda tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata avente dimensioni pari a circa 7,60 x 1,85 mt
- realizzazione, con accesso dal cortile piano secondo, di n. 2 locali interrati con struttura in C.A e copertura in getto pieno ricoperta da terra vegetale, adibiti a sgombero ed aventi dimensioni interne pari a mt. 5,25 x 3,35 l'uno ed a mt. 5,25 x 3,00 l'altro, insistenti tra l'altro su area che il PRGC individua come "**C5 - Aree a verde privato della città residenziale**" e pertanto **inedificabili**.

Si precisa infine che non è stato richiesto il certificato di agibilità.

Regolarizzazione

- Le lievi modifiche interne sopra descritte, potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01
- La cucina installa al piano secondo andrà rimossa a cura e spese del futuro acquirente in quanto attualmente è prevista un'unica unità immobiliare.
- Le due tettoie con struttura in legno andranno rimosse a cura e spese del futuro acquirente.
- I due locali sgombero con accesso dal cortile piano secondo ed insistenti sull'**Aree a verde privato della città residenziale** dovranno essere demoliti a cura e spese del futuro acquirente o perlomeno resi inaccessibili mediante chiusura, in muratura, della porta di accesso e delle finestre.

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistico edilizia

- Spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per redazione della pratica di regolarizzazione edilizia relativa alle opere interne e presentazione Segnalazione Certificato Agibilità (previo acquisizione di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti a cura e spese del nuovo acquirente): € 5 000.00
- Spese indicative per redazione pratica comunale e SCIA presso i Vigili del Fuoco per la regolarizzazione del serbatoio GPL: € 1 500.00



- Spese indicative per rimozione e smaltimento della seconda cucina installata al piano secondo:	€ 500.00
- Spese indicative per rimozione e smaltimento delle due tettoie in legno e manto in lamiera:	€ 2 000.00
- Spese indicative per rendere inaccessibili i due locali sgombero del piano secondo mediante chiusura in muratura della porta di accesso e delle finestre.:	€ 2 500.00
Oneri totali:	€ 11 500.00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 30/11/2022, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- lievi modifiche interne relative all'apertura di una nuova porta tra il locale cantina e il laboratorio del piano terra e lieve modifica al foro del solaio piano secondo in corrispondenza della scala interna tra piano primo e secondo. regolarizzabili mediante

Regolarizzazione

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Spese indicative per la regolarizzazione catastale

- Spese indicative per la redazione di n. 3 pratiche DOCFA:	€ 1.000,00
Oneri totali:	€ 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il terreno originario *Fg. 148, Mapp. 320 di mq 791*, costituente l'attuale sedime del fabbricato oggetto di espropriazione (*Fg. 148, Mapp. 320 Sub 1-2-3-4*) è pervenuto in piena proprietà all'esecutata Sig.ra

[REDAZIONE]

tramite i seguenti atti:

A) quota 1/2:

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi
in forza di: atto di compravendita
a firma di: Dottor Martinelli Massimo, Notaio in Fossano in data 29/10/1992 - Rep. n. 64719/8634
registrato a Fossano in data 17/11/1922 al n. 633 - serie 1V
trascritto a: Cuneo in data 05/11/1992 - Reg. Gen. n. 8729 - Reg. Part. n. 6755

Riferito limitatamente a:



quota 1/2 del terreno originario **Fg. 148, Mapp. 320 di mq 791**, costituente l'attuale sedime del fabbricato oggetto di espropriazione (**Fg. 148, Mapp. 320 Sub 1-2-3-4**) sito in Fossano Via Coniolo 15.

Col presente atto la Sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria per la quota di 1/1) vende e trasferisce ai Sig.ri [REDACTED], che accettano ed acquistano congiuntamente per la quota di 1/2 ciascuno l'infra descritto appezzamento di terreno in azzonamento urbanistico edificatorio e parzialmente destinato a verde privato:

(descrizione come da titolo trascritto)

in Comune di Fossano, Via Coniolo, catastalmente individuato alla partita 14425 C.T., come foglio 148, mapp. 320 (ex 29/b) vigneto di classe 2A, are 7,91 alle coerenze di proprietà residua della venditrice a due lati, la Via Coniolo, il mappale 251 e 204.

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:

- > *Dichiarano i comparenti che il venduto immobile viene dedotto nella soprastante stipula a corpo, secondo possesso e confini materiali ed in conformità dell'attuato frazionamento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, quale dalla parte acquirente dichiarato noto e gradito, con ogni ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, onere e servitù attiva e passiva, passaggio e accesso usato e praticato, il tutto così come al medesimo compete per legge e per titoli di provenienza.*
- > *La parte venditrice dichiara quanto alienato già nella sua piena ed esclusiva disponibilità, franco da iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, pesi e vincoli segnatamente ipotecari, obblighi di prelazione spettanti a soggetti terzi riguardo a questa stipula, e così lo trasferisce la parte acquirente, assumendo le garanzie legali per evizione o molestia, per vizi redibitori ed estimatori ed anche per servitù passive non apparenti.*

B) quota 1/2:

da data antecedente il ventennio ad oggi

in forza di: Donazione contestualmente accettata

a firma di: Dottor Martinelli Massimo, Notaio in Fossano in data 11/05/1993 - Rep. 74159

registrato a: Fossano in data 25/05/1993 al n. 318 - serie 1V

trascritto a: Cuneo in data 21/05/1993 - Reg. Gen. n. 3723 - Reg. Part. n. 2836

Riferito limitatamente a:

quota 1/2 del terreno originario **Fg. 148, Mapp. 320 di mq 791**, costituente l'attuale sedime del fabbricato oggetto di espropriazione (**Fg. 148, Mapp. 320 Sub 1-2-3-4**) sito in Fossano Via Coniolo 15.

Col presente atto il Sig. [REDACTED], comproprietario per la quota di 1/2 per acquisto di cui al precedente punto A), mosso da spirito di liberalità senza riservarsene l'usufrutto nè altro diritto alcuno, dona e dismette in piena proprietà a favore della Sig.ra [REDACTED], che già comproprietaria della complementare quota di 1/2 dallo stesso atto (di cui al precedente punto A), a tal titolo gratuitamente accetta ed acquista consolidando l'intero, tutte e completamente le ragioni di comproprietà al donante competenti per l'indicata quota di 1/2, sull'infra descritto appezzamento di terreno in azzonamento urbanistico edificatorio e parzialmente destinato a verde privato in relazione al quale venne rilasciata concessione edilizia dal Comune di Fossano in data 29/12/1992 n. 162/92 (e coesistente autorizzazione n. 5/92 in pari data) per l'erezione di fabbricato di abitazione.

(descrizione come da titolo trascritto)

in Comune di Fossano, Via Coniolo, catastalmente individuato alla partita 14425 C.T., come foglio 148, mapp. 320 (ex 29/b) vigneto di classe 2A, are 7,91 alle coerenze di [REDACTED] e [REDACTED] coniugi, via Coniolo, il mappale 251 e 204



Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:
> *L'immobile oggetto della convenuta donazione dichiarano i Componenti esservi dedotto, per la riferita quota di comproprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, quale dalla parte donataria dichiarato esattamente noto, con ogni accessorio, ragione, pertinenza, dipendenza, onere e servitù attiva e passiva, passaggio ed accesso usato e praticato, quali tutti al medesimo competente per legge e per i titoli di provenienza.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

● **Concessione Edilizia N. 162/1992 del 11/01/1993**

per lavori di: Costruzione di fabbricato di abitazione unifamiliare e relativa recinzione in Via Coniolo - Fg. 148, Mapp 320

intestata a: 1) [redacted];
2) [redacted];
successivamente volturata alla Sig.ra [redacted]
[redacted] in data 08/07/1993

Concessione Edilizia richiesta in data 02/07/1992 - prot. n. 11888
rilasciata in data 11/01/1993 - C.E. n. 162/1992

Si segnala inoltre:

- *Comunicazione di inizio dei lavori in data 05/04/1993 (Prot. 6334 del 07/04/1993)*
- *Proroga n. 1 al termine dei lavori rilasciata in data 21/05/1996 (termine per ultimazione lavori prorogato al 05/04/1998)*

● **Autorizzazione Svincolo idrogeologico N. 05/92 del 29/12/1992**

per lavori di: Costruzione di fabbricato di abitazione unifamiliare e relativa recinzione in Via Coniolo - Fg. 148, Mapp 320

intestata a: [redacted] e [redacted] residenti in [redacted];
successivamente volturata alla Sig.ra [redacted]
[redacted] in data 08/07/1993.

Autorizzazione alla modificazione del suolo in aree soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della Legge Regionale 45/89 richiesta in data 06/07/1992 - prot. n. 12109
rilasciata in data 29/12/1992 - Autorizzazione L.R. 45/89 n. 5/92 - P.E. 162/92

● **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 93/2012 del 23/09/2022**

per lavori di: Opere in difformità dalla Concessione edilizia n. 1992/162 nel fabbricato residenziale ed artigianale in Via Coniolo, 15 - Fg. 148, Mapp 320.

Le opere in difformità riguardano:

- 1) realizzazione di un locale interrato adibito a sgombero;
- 2) ampliamento dell'intercapedine a piano terra;
- 3) diversa distribuzione dei tramezzi interni e delle aperture;
- 4) realizzazione di un portico sul lato ovest;
- 5) realizzazione di una nuova falda del tetto a copertura del terrazzo a piano primo sul lato est

intestata a: [redacted].

Permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)
richiesto in data 25/07/2012 - prot. n. 24652/2012
rilasciato in data 23/09/2022 - P.d.C. n. 93/2012

● **Autorizzazione in Sanatoria Svincolo idrogeologico N. 11/2012 del 23/09/2022**

per lavori di: Opere in difformità dalla Concessione edilizia n. 1992/162 nel fabbricato residenziale ed artigianale in Via Coniolo, 15 - Fg. 148, Mapp 320

intestata a: [redacted].

Autorizzazione in sanatoria per la trasformazione o modificazione d'uso del suolo in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della Legge Regionale 45/89 richiesta in data 27/09/2012- n. prot. 31304/2022
rilasciata in data 23/09/2022 - Autorizzazione L.R. 45/89 n. 11/2012 - P.E. 93/2012



● **AGIBILITA'**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano in data 21/11/2022 non è emerso alcun Certificato di agibilità, nè tanto meno alcuna richiesta in merito.

Sarà pertanto cura ed onere del nuovo acquirente provvedere alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previo acquisizione di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per quanto concerne il Collaudo statico delle opere strutturali si riportano i seguenti depositi:

- Collaudo statico postumo delle strutture in cemento armato con idoneità statica complessiva del fabbricato residenziale unifamiliare sito in Via Coniolo, 15 redatto dall'Ing. [REDACTED] di [REDACTED] in data 26/05/2021 e depositato presso Regione Piemonte - Settore Tecnico Regionale Cuneo in data 27/05/2021 - Prot. 25148 (Pratica n. 172/93)
- Collaudo statico delle strutture in sanatoria relative a muro controterra in C.A. e due rampe scala in C.A. del fabbricato residenziale sito in Via Coniolo 15, redatto dall'Ing. [REDACTED] di [REDACTED] in data 28/05/2021 e depositato telematicamente presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fossano in data 31/05/2021 - Prot. 24418/2021

Per quanto concerne la porzione di fabbricato a destinazione artigianale del piano seminterrato si fa presente che, oltre all'agibilità, nel caso si intenda svolgere un'attività artigianale all'interno dei predetti locali, andrà richiesto e acquisito il relativo parere Igienico Sanitario da parte dell'ASL CN 1 e presentata la SCIA di inizio attività.

Si segnala infine che l'installazione del bombolone GPL era stata assentita con Autorizzazione Edilizia n. 229/1994 (Prot. 10634 del 16/05/1994) in seguito annullata; pertanto nel caso in cui il nuovo proprietario intenda continuare ad utilizzare il serbatoio GPL dovrà ripresentare la pratica comunale e la SCIA ai VVF di Cuneo.

Descrizione

**Villetta unifamiliare con annesso
locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino**
(Fig. 148, part. 320, sub. 1 – 2 – 3 – 4)
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta unifamiliare con annesso locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino** sita in Fossano (CN), Via Coniolo n. 15

Composta da:

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare, libero su quattro lati, con annesso cortile e giardino di pertinenza, edificato tra il 1993 ed il 1997, ed elevato su tre livelli di cui il piano terreno destinato ad autorimessa, locali artigianali e locali accessori all'abitazione mentre il piano primo e secondo sono destinati alla residenza, oltre ad una porzione di piano interrato uso sgombero.

L'edificio in oggetto, accessibile direttamente dalla strada comunale Via Coniolo, sorge su un lotto di terreno (Fig. 148, mapp. 320) della superficie catastale pari a mq 791 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica così articolato:

- *Piano interrato*: due locali sgombero accessibili da una scaletta ad unica rampa che si diparte dalla zona artigianale del piano terra.
Altezza utile di piano: mt. 2,00
- *Piano terra*: zona artigianale (utilizzata in passato come deposito di distributori automatici di bevande, merendine, caffè, ecc. per l'attività di manutenzione, installazione e assistenza dei predetti distributori) costituita da un locale laboratorio, attualmente destinato a magazzino, suddiviso in due aree da un muretto, di cui una avente una superficie utile pari a circa 27 mq e l'altra, quella più sul retro e con zona soppalcata, della superficie utile complessiva di circa mq 62, un servizio igienico (dotato di lavandino, wc e doccia) ed un disimpegno tra la scala e la predetta zona artigianale.

Sempre al predetto piano si trovano i locali accessori annessi all'abitazione quali un ampia autorimessa di circa 92,8 mq netti, un locale centrale termica, una cantina, un vano scala che conduce alla soprastante abitazione, un'intercapedine corrente sul lato Ovest e Nord, un porticato sul lato sud/est da cui si accede sia al precipitato vano scala sia ai locali artigianali, ed



un cortile sul lato est di circa 110,00 mq, in parte pavimentato in pietra ed in parte sistemato a verde, racchiuso da muretti in muratura intonacata e tinteggiata con inserti in mattoni a vista, ma privo di cancello carraio.

Altezza utile di piano: mt. 3,00 (mt. 2,00 la zona soppalcata del locale artigianale)

- *Piano primo*: ampio soggiorno con scala a vista a due rampe ad L per l'accesso al piano superiore, cucina abitabile, disimpegno, due camere entrambe matrimoniali, un locale lavanderia, un bagno (dotato di due lavandini, vaso a sedile, bidet, vasca e box doccia), due ampi terrazzi di cui uno sul lato Nord di circa 67 mq ed uno sul lato Sud di circa 58 mq collegati tramite un passaggio esterno corrente sul lato Est di circa 12,1 mq e due intercapedini sul lato Ovest accessibili dai terrazzi. Dal terrazzo Nord si diparte inoltre una scala esterna a due rampe a L che conduce al porticato ed al cortile del piano superiore.

Altezza utile di piano: mt. 2,70

- *Piano secondo*: soggiorno, disimpegno, due camere singole di cui una attualmente adibita a cucina, un bagno (dotato di lavandino, vaso a sedile, bidet e box doccia), un terrazzo coperto sul lato Est di circa 18,75 mq, un porticato sul lato Ovest di circa 15,50 mq ed un cortile, sempre sul lato Ovest di circa 65 mq racchiuso da muri e recinzione in C.A., sistemato a verde. Dal predetto cortile si diparte una scala a due rampe a "L" per l'accesso al giardino terrazzato di circa 300 mq posto ad un livello di circa +3,30 mt rispetto al piano secondo.

Altezza utile di piano: mt. 2,70

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, terrazzi aperti e coperti, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto allegati al P.d.C. in Sanatoria pari a circa mq. 733,20 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 37,00 di cui:

- mq. 37,00 relativi ai locali sgombero;

Piano terra: mq. 292,75 di cui:

- mq. 99,35 relativi all'autorimessa;
- mq. 74,15 relativi ai locali a destinazione artigianale (escluso zona soppalcata H=2,00 mt);
- mq. 39,60 relativi all'area soppalcata dei locali a destinazione artigianale (H=2,00 mt);
- mq. 10,50 relativi alla scala di accesso all'abitazione
- mq. 30,60 relativi ai locali accessori annessi all'abitazione (cantina e Loc. C.T.)
- mq. 30,45 relativi all'intercapedine lato Ovest e Nord.
- mq. 8,10 relativi al porticato;

Piano primo: mq. 285,20 di cui:

- mq. 126,40 relativi ai locali abitativi;
- mq. 137,10 relativi ai terrazzi
- mq. 21,70 relativi all'intercapedine lato Ovest

Piano secondo: mq. 118,25 di cui:

- mq. 84,00 relativi ai locali abitativi;
- mq. 18,75 relativi al terrazzo coperto lato Est;
- mq. 15,50 relativi al porticato lato Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno con manto in coppi, scale in getto pieno con pedate rivestite in piastrelle, muri di tamponamento a cassa vuota, copertura del terrazzo al piano secondo e dei porticati in legno con manto in coppi, soppalco dell'area artigianale con struttura in legno.

Internamente i vari ambienti risultano dotati delle seguenti finiture:

- locali zona artigianale e accessori dell'abitazione del piano seminterrato e interrato: pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica, finestre metalliche con doppi vetri, porte interne in parte in legno ed in parte metalliche, portoncino di accesso al vano scala del tipo blindato, portone di accesso all'autorimessa a tre battenti in metallo e vetro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- locali abitativi del piano primo e secondo: pavimenti in piastrelle di monocottura di varie finiture, piastrelle di gres sui terrazzi, pavimento e rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati



Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento suddiviso in zone (piano terra, primo e secondo) con terminali a radiatori (scaldaserviette nei bagni) costituito da una prima caldaia a condensazione dislocata nel locale centrale termica ed alimentata a GPL atta al riscaldamento dei locali artigianali del piano terra ed a quelli abitativi del piano primo e da una seconda caldaia, sempre a condensazione con alimentazione a GPL, dislocata in una delle due camere del piano secondo (attuale cucina), atta al riscaldamento del medesimo piano secondo.
- Inoltre nel soggiorno del piano primo è presente un caminetto a legna.
- impianto idrico sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico in fognatura comunale;
- impianto elettrico sottotraccia in tutti i locali abitativi ed entro canaline a vista nei locali artigianali ed accessori del piano terra;
- impianto GPL per alimentazione cucina e caldaia.

Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 30/11/2022 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, sia le finiture esterne, sia quelle interne, considerata anche l'epoca in cui è stato realizzato l'intero edificio, risultano nel loro complesso in buono stato di manutenzione e conservazione ad esclusione di:

- la porta di accesso principale al vano scala, a causa di effrazioni, risulta rotta pertanto andrà risistemata;
- la porta tra cantina e intercapedine risulta rotta sul fondo pertanto andrà sostituita.
- alcuni serramenti esterni dell'abitazione presentano difficoltà di chiusura pertanto andranno regolati, inoltre, quelli più esposti al sole ed alle intemperie si presentano con piccole zone scrostate pertanto andrebbero scartavetrati e ritinteggiati.
- il terrazzo lato sud presenta una zona del pavimento distaccata a causa di una perdita d'acqua presente nella condotta di adduzione alla fontana installata sul medesimo terrazzo, pertanto andrà risistemato.
- risulta mancante il cancello carraio e la ringhiera dalla scala esterna che collega il terrazzo lato Nord al piano secondo.
- il manto di copertura andrebbe ripassato in quanto alcuni coppi sono soggetti a scivolamento. Si precisa inoltre che all'atto del sopralluogo, l'attuale proprietaria non lamenta perdite o infiltrazioni provenienti dal tetto.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) *Unità immobiliare ad uso abitativo (Fg. 148, Mapp. 320, Sub 4)*
A.P.E. n. 2022 105956 0005 del 07/12/2022 (scadenza 07/12/2032)
Classe energetica dell'immobile: F
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 206,47 kWh/mq anno
- 2) *Unità immobiliare NON residenziale - Loc. a destinazione artigianale (Fg. 148, Mapp. 320, Sub 3)*
A.P.E. n. 2022 105956 0006 del 07/12/2022 (scadenza 07/12/2032)
Classe energetica dell'immobile: G
Indice di prestazione energetica (E_{pgl,nren}): 233,05 kWh/mq anno)

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1



- Catasto fabbricati:
- foglio **148** mappale **320** subalterno **2**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 100 mq, consistenza 93 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 379,44.
 - foglio **148** mappale **320** subalterno **3**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 114 mq, consistenza 101 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 109,54
 - foglio **148** mappale **320** subalterno **4**, categoria A/7, classe 3, superficie catastale 267 mq (243 mq escluse aree scoperte), consistenza 10 vani, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: Euro 1.471,90.
 - foglio **148** mappale **320** subalterno **1**, categoria Bene Comune non censibile - Cortile / giardino.
- Catasto terreni:
- foglio **148** mappale **320** qualità Ente urbano, superficie catastale are 7 ca 91, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella "**Fg. 148, mapp. 320, subalterni 1-2-3-4**":

- 1) Originariamente l'area su cui attualmente sorge il fabbricato oggetto di esecuzione era così censita sin dall'impianto meccanografico del 26/10/1977:
Catasto terreni
- foglio 148, particella 29, vigneto di are 24,80
- 2) Con frazionamento del 03/09/1991 in atti dal 05/09/1991 (n.3777.1/1991) la particella originaria di are 24,80 venne soppressa e costituite le seguenti:
- foglio 148, particella 319, vigneto di are 9,49;
- foglio **148**, particella **320**, vigneto di are **7,91**;
- foglio 148, particella 321, vigneto di are 7,40.
- 3) con tipo mappale del 25/11/1998 pratica n. CN0199678 in atti dal 08/07/2004 (n. 6734.1/1998) venne scaricata al catasto urbano la particella foglio 148, mappale 320 - Ente urbano di are 7,91 oggetto di esecuzione;
- 4) Con pratica DOCFA del 12/09/2018 protocollo CN0132693 in atti dal 13/09/2018 (n. 3719.1/2018) vennero costituiti i seguenti subalterni oggetto di esecuzione:
- **foglio 148, particella 320, subalterno 1 - Bene comune non censibile;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 2 - Cat. C/6 - consistenza 93 mq;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 3 - Cat. C/2 - consistenza 101 mq;**
- **foglio 148, particella 320, subalterno 4 - Cat. A/7 - consistenza 10 vani.**

In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate ulteriori variazioni.

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Il tutto in unico corpo fra le coerenze di:

- a Nord: area pertinenziale al fabbricato mappale 321 del medesimo foglio 148;
- a Est: strada comunale Via Coniolo;
- a Sud: area pertinenziale al fabbricato mappale 319 del medesimo foglio 148;
- a Ovest: terreno mappale 477 e 204 del medesimo foglio 148.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

in forza di Deliberazione della Giunta Regionale n. 50-11538 del 03/06/2009 per l'approvazione del P.R.G.C. e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 28/11/2022 per l'adozione della variante 16 (variante parziale n. 15) al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77



l'immobile è identificato nelle seguenti zone:

C1 (parte) - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

C5 (parte) - Aree a verde privato della città residenziale

Norme tecniche ed indici: Art. 38 e 41 delle N.T.A

Vincoli:

- aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R. 45/89)

- POZZI - Aree di salvaguardia alle opere di presa - Art.89

Classi Geologiche:

Classe IIA - Art.98 - *Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici*

Inquinamento acustico:

Classe acustica II

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO INTERRATO				
Locali sgombero	Sup. reale lorda	37,00	0,20	7,40
PIANO TERRA				
Autorimessa	Sup. reale lorda	99,35	0,50	49,67
Loc. a destinazione artigianale (escluso zona soppalcata H=2,00 mt)	Sup. reale lorda	74,15	1,00	74,15
Loc. a destinazione artigianale (zona soppalcata H=2,00 mt)	Sup. reale lorda	39,60	0,50	19,80
Scala di accesso all'abitazione	Sup. reale lorda	10,50	0,60	6,30
Loc. accessori all'abitazione (cantina, loc. C.T.)	Sup. reale lorda	30,60	0,35	10,71
Intercapedile lato Nord e Ovest	Sup. reale lorda	30,45	0,15	4,57
Porticato	Sup. reale lorda	8,10	0,35	2,84
PIANO PRIMO				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	126,40	1,00	126,40
Terrazzi lato Nord, Est e Ovest (parte "a": primi 25 mq di 137,10)	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Terrazzi lato Nord, Est e Ovest (parte "b": rimanenti 112,10 mq di 137,10)	Sup. reale lorda	112,10	0,10	11,21
Intercapedine lato Ovest	Sup. reale lorda	21,70	0,15	3,26
PIANO SECONDO				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
Terrazzo coperto lato Est	Sup. reale lorda	18,75	0,35	6,56
Porticato lato Ovest	Sup. reale lorda	15,50	0,35	5,42
AREE ESTERNE				
Cortile piano terra lato Est (parte "a": primi 25 mq di 110)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile piano terra lato Est (parte "b": rimanenti 85 mq di 110)	Sup. reale lorda	85,00	0,02	1,70
Cortile piano secondo lato Ovest (parte "a": primi 25 mq di 65)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Cortile piano secondo lato Ovest (parte "b": rimanenti 40 mq di 65)	Sup. reale lorda	40,00	0,02	0,80
Giardino terrazzato lato Ovest	Sup. reale lorda	300,00	0,02	6,00
	Sup. reale lorda	1.208,20		432,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni di tipo diretto: travi rovesce perimetrali e plinti centrali in c.a.
condizioni: buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Strutture verticali:</i>	materiale:	pilastrini centrali e pareti perimetrali contro terra fino al piano primo in C.A. / pilastrini in C.A. dal piano primo al tetto,
	condizioni:	buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
<i>Travi:</i>	materiale:	c.a.,
	condizioni:	buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
<i>Solai:</i>	tipologia:	solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele / legno il soppalco nella zona artigianale del piano terra,
	condizioni:	buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
<i>Copertura:</i>	tipologia:	a falde,
	materiale:	struttura in legno con manto in coppi,
	condizioni:	strutturalmente buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
	Note:	Il manto di copertura andrebbe ripassato in quanto alcuni coppi sono soggetti a scivolamento. Si precisa inoltre che all'atto del sopralluogo, l'attuale proprietaria non lamenta perdite o infiltrazioni provenienti dal tetto.
<i>Scale:</i>	tipologia:	rampe a "L",
	materiale:	c.a. con pedate rivestite in piastrelle e alzatine intonacate quelle interne / c.a. in getto pieno a vista quelle esterne / in legno quella di accesso al soppalco della zona artigianale,
	ubicazione:	interne quelle di accesso all'abitazione / esterne quelle di accesso al cortile del piano secondo ed al giardino,
	servoscala:	assente,
	condizioni:	buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
	Note:	Si fa presente che la scala esterna di comunicazione tra il terrazzo Nord ed il cortile del piano secondo è priva di ringhiera.
<i>Balconi/ Terrazzi:</i>	materiale:	solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele con pavimentazione in piastrelle,
	condizioni:	strutturalmente buone - opere dotate di Certificato di collaudo statico.
	Note:	Il terrazzo lato sud presenta una zona del pavimento distaccata a causa di una perdita d'acqua presente nella condotta di adduzione alla fontana installata sul medesimo terrazzo, pertanto andrà risistemato.
Componenti edilizie e costruttive:		
<i>Cancelletto pedonale:</i>	tipologia:	anta singola a battente,
	materiale:	ferro,
	apertura:	manuale,
	condizioni:	sufficienti.
<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia:	NON presente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia:	anta singola a battente,
	materiale:	portoncino blindato,
	accessori:	senza maniglione antipánico,
	condizioni:	buone quello di accesso all'abitazione del piano primo dal vano scala e quello di accesso al soggiorno del piano secondo dal porticato. Il portoncino caposcala del piano terra dovrà essere sistemato a causa di effrazioni.
<i>Portone autorimessa:</i>	tipologia:	a tre ante,
	materiale:	ferro e vetro,
	accessori:	senza maniglione antipánico,
	condizioni:	sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale:	muratura a cassavuota con paramento esterno in mattoni a vista al piano primo e secondo,
	coibentazione:	pannelli in polistirene (comunicato dal proprietario),
	rivestimento:	intonaco e tinteggiatura le pareti del piano terra con inserti in mattoni a vista,
	condizioni:	buone.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: principalmente a doppia anta a battente / alcuni a tripla anta, materiale: metallici con doppio vetro quelli della zona artigianale del piano terra / legno con inglesine e vetrocamera quelli dell'abitazione del piano primo e secondo,</p> <p>protezione: inesistente, condizioni: gli infissi esterni risultano in generale in discrete condizioni. Note: Si segnala che alcuni serramenti esterni dell'abitazione presentano difficoltà di chiusura pertanto andranno regolate, inoltre, quelle più esposte al sole ed alle intemperie si presentano con piccole zone scrostate pertanto andrebbero scartavetrare e ritinteggiate..</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: pietra a opus incertum sull'area antistante l'accesso all'autorimessa del cortile piano terra / piastrelle i terrazzi ed i porticati / terra vegetale la restante porzione di cortile del piano terra e del piano secondo ed il giardino, condizioni: buone. Si ribadisce che il terrazzo lato sud presenta una zona del pavimento distaccata a causa di una perdita d'acqua presente nella condotta di adduzione alla fontana installata sul medesimo terrazzo, pertanto andrà risistemato.</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: piastrelle in monocottura di varie finiture, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: tutti i locali (autorimessa, zona artigianale e abitazione).</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: bagni e parete attrezzata della cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: pareti e soffitti ad esclusione delle zone rivestite con piastrelle, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Antenna collettiva:</i>	<p>tipologia: rettilinea, condizioni: buone.</p>
<i>Citofonico:</i>	<p>tipologia: campanello sotto il porticato principale d'ingresso, condizioni: sufficienti.</p>
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL con serbatoio da 1500 Lt interrato nel cortile del piano terra, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo, costituito da una prima caldaia dislocata nel locale centrale termica atta al riscaldamento dei locali artigianali del piano terra e di quelli abitativi del piano primo e da una seconda caldaia dislocata in una delle due camere (attuale cucina) del piano secondo atta al riscaldamento del medesimo piano secondo. Inoltre nel soggiorno del piano primo è presente un caminetto a legna., alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, diffusori: termosifoni (scaldasalviette nei bagni / ventilconvettori nel soppalco del piano terra), condizioni: sufficienti.</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti. Si è riscontrato una perdita nella condotta di alimentazione della fontana insistente sul terrazzo Sud.</p>

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Elettrico:</i>	tipologia:	sottotraccia nell'abitazione del piano primo e secondo / entro canaline a vista nell'autorimessa e nei locali a destinazione artigianale del piano terra,
	tensione:	220V,
	condizioni:	sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia:	mista,
	rete di smaltimento:	tubi in PVC,
	recapito:	collettore o rete comunale,
	condizioni:	sufficienti.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia:	NON presente.
<i>Energia solare:</i>	tipologia:	NON presente.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia:	NON presente.

Accessori: *nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Mondovì,

ufficio tecnico di: Fossano,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fossano

8.3. Valutazione corpi

A. Villetta unifamiliare con annesso locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino (Fg. 148, part. 320, sub. 1 – 2 – 3 – 4)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PIANO INTERRATO			
Locali sgombero	7,40	€ 1.450,00	€ 10.730,00
PIANO TERRA			
Autorimessa	49,67	€ 1.450,00	€ 72.028,75
Loc. a destinazione artigianale (escluso zona soppalcata H=2,00 mt)	74,15	€ 950,00	€ 70.442,50

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

Loc. a destinazione artigianale (zona sopralcata H=2,00 mt)	19,80	€ 950,00	€ 18.810,00
Scala di accesso all'abitazione	6,30	€ 1.450,00	€ 9.135,00
Loc. accessori all'abitazione (cantina, loc. C.T.)	10,71	€ 1.450,00	€ 15.529,50
Intercapedile lato Nord e Ovest	4,57	€ 1.450,00	€ 6.622,88
Porticato	2,84	€ 1.450,00	€ 4.110,75
PIANO PRIMO			
Locali abitativi	126,40	€ 1.450,00	€ 183.280,00
Terrazzi lato Nord, Est e Ovest (parte "a": primi 25 mq di 137,10)	6,25	€ 1.450,00	€ 9.062,50
Terrazzi lato Nord, Est e Ovest (parte "b": rimanenti 112,10 mq di 137,10)	11,21	€ 1.450,00	€ 16.254,50
Intercapedine lato Ovest	3,26	€ 1.450,00	€ 4.719,75
PIANO SECONDO			
Locali abitativi	84,00	€ 1.450,00	€ 121.800,00
Terrazzo coperto lato Est	6,56	€ 1.450,00	€ 9.515,62
Porticato lato Ovest	5,42	€ 1.450,00	€ 7.866,25
AREE ESTERNE			
Cortile piano terra lato Est (parte "a": primi 25 mq di 110)	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
Cortile piano terra lato Est (parte "b": rimanenti 85 mq di 110)	1,70	€ 1.450,00	€ 2.465,00
Cortile piano secondo lato Ovest (parte "a": primi 25 mq di 65)	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
Cortile piano secondo lato Ovest (parte "b": rimanenti 40 mq di 65)	0,80	€ 1.450,00	€ 1.160,00
Giardino terrazzato lato Ovest	6,00	€ 1.450,00	€ 8.700,00
	432,04		€ 579.483,00

- Valore corpo:	€ 579.483,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 579.483,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 579.483,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (escluso giardino)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta unifamiliare con annesso locali a destinazione artigianale al piano terra, autorimessa e giardino	733,20	€ 579.483,00	€ 579.483,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	€ 86.922,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 60,55
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 12.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 492.500,00

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

€ 480.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 12/12/2022
Codice documento: E043-22-000102-001

il perito
Ing. Mauro Abbona

