
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gentinetta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24

Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	30
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	30
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	31
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	31
Titolarità	31
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	31
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	32
Confini.....	32
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	32
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	32
Consistenza.....	32
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	32
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	33
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	34
Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	35
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	36
Precisazioni.....	37
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Patti.....	37
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Stato conservativo.....	37
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	37

Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	38
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	38
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	38
Stato di occupazione	39
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	39
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	39
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	41
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	42
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	44
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	44
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	45
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	46
Vincoli od oneri condominiali	47
Bene N° 3 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	47
Bene N° 4 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232	47
Lotto 4.....	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567	49
Titolarità	49
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali	51
Precisazioni.....	52
Patti	52
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali	58
Lotto 5.....	59
Descrizione.....	60
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	60
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	60
Completezza documentazione ex art. 567	61
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	61
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	61
Titolarità	61
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	61
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	62
Confini.....	62
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	62
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	62
Consistenza.....	62
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	62
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	63
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	64
Dati Catastali	65
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	65
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	66
Precisazioni.....	67
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	67
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	67
Patti	67
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	67
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	67
Stato conservativo.....	67
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	67
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	67

Parti Comuni.....	67
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	67
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	68
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	68
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	69
Stato di occupazione	69
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	69
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	69
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	71
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	71
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	72
Normativa urbanistica.....	74
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	74
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	74
Regolarità edilizia.....	75
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	75
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	76
Vincoli od oneri condominiali	77
Bene N° 6 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	77
Bene N° 7 - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.....	77
Lotto 6.....	78
Descrizione.....	79
Completezza documentazione ex art. 567	79
Titolarità	79
Confini	80
Consistenza	80
Cronistoria Dati Catastali	81
Dati Catastali	81
Precisazioni.....	82
Patti	82
Stato conservativo.....	82

Parti Comuni.....	82
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	83
Provenienze Ventennali.....	83
Formalità pregiudizievoli.....	84
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali	88
Lotto 7	89
Descrizione.....	90
Completezza documentazione ex art. 567	90
Titolarità	90
Confini.....	91
Consistenza.....	91
Cronistoria Dati Catastali	91
Dati Catastali	92
Precisazioni.....	93
Patti	93
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia.....	97
Vincoli od oneri condominiali	99
Stima / Formazione lotti	100
Lotto 1	100
Lotto 2	101
Lotto 3	102
Lotto 4	104
Lotto 5	105
Lotto 6	107
Lotto 7	108
Riserve e particolarità da segnalare.....	109

Riepilogo bando d'asta.....	111
Lotto 1	111
Lotto 2	111
Lotto 3	112
Lotto 4	114
Lotto 5	115
Lotto 6	117
Lotto 7	118
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.....	120
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00	120
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.755,00	120
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 49.320,00	121
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 92.485,00	122
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 51.140,00	123
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 91.035,00	124
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 79.130,00	125

INCARICO

All'udienza del 27/04/2021, il sottoscritto Arch. Gentinetta Alessandro, con studio in Via Piemonte, 10 - 12084 - Mondovì (CN), email;alessandro.gentinetta@gmail.com, PEC alessandro.gentinetta@archiworldpec.it, Tel. 349 2232649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo (Coord. Geografiche: 44,205524 / 8,015934)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T. (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)
- **Bene N° 3** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232 (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)
- **Bene N° 4** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232 (Coord. Geografiche: 44,205264 / 8,0015976)
- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232 (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)
- **Bene N° 6** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232 (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)
- **Bene N° 7** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T. (Coord. Geografiche: 44,205264 / 8,0015976)
- **Bene N° 8** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232 (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)
- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232 (Coord. Geografiche: 44.205264 / 8.0015976)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo

DESCRIZIONE

Trattasi di n°3 appezzamenti di terreno allo stato attuale incolto ed in stato di semi-abbandonamento siti nel Comune di Garessio in via Aleramo. I beni sono delimitati da edifici e da muri di recinzione di altre proprietà, aventi altezze diverse e costruiti a confine. I terreni oggetto di studio sono raggiungibili da pubblica via, infatti sul lato Est sono dotati di accesso direttamente su via Aleramo.

Gli appezzamenti presentano un andamento olografico abbastanza regolare e pianeggiante.

Gli immobili sono facilmente raggiungibili percorrendo la via Comunale denominata Alaramo, i medesimi sono ben serviti dai principali servizi urbani e distano circa 400 mt. da negozi di quartiere, dal centro storico, dalla fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto da non sottovalutare è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni, quindi si dovranno prevedere adeguate azioni preventive finalizzate alla salvaguardia dei beni oggetto di perizia.

In fase di sopralluogo peritale si è individuata una piccola tettoia abusiva realizzata con struttura lignea e copertura metallica, la medesima è stata realizzata sul lato Sud-Ovest addossata al mappale n°1059 e dovrà essere rimossa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I beni oggetto di perizia sono incustoditi ed in stato di abbandono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I beni oggetto di perizia sono censiti al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 1625,1627,1629 i quali si sono formati a seguito di Frazionamento del 02/07/2004 protocollo n° CN0178389 in atti dal

02/07/2004 (n. 178389.1/2004), a seguito di tale frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio n°47 particelle 261, 262 e 1094.

Alla data della redazione della presente perizia i mappali sopra descritti confinano con:

-Sud: con i mappali censiti a catasto terreni al Foglio n° 47 mappali: 264,230,231,2067,1204,117,234 e 1059,

-Ovest: con i mappali censiti a catasto terreni al Foglio n° 47 mappali: 1213 e 2095,

-Nord: con i mappali censiti a catasto terreni al Foglio n° 47 mappali: 249, 2514, 2516 e 1628,

-Est: con strada Comunale denominata via Aleramo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato irriguo	1114,00 mq	1114,00 mq	1,00	1114,00 mq	0,00 m	
Prato irriguo	644,00 mq	644,00 mq	1,00	644,00 mq	0,00 m	
Seminativo irriguo	88,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1846,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1846,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1970 al 13/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1094 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 154
Dal 01/02/1970 al 13/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 262 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 724
Dal 01/02/1970 al 13/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 261 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 2,99
Dal 13/11/1985 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 261 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 6,65 Reddito agrario € 4,63

Dal 13/11/1985 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1094 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 154 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,56
Dal 13/11/1985 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 262 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 724 Reddito dominicale € 4,30 Reddito agrario € 2,99
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 261 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 6,65 Reddito agrario € 4,63
Dal 21/07/2000 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 261 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 6,65 Reddito agrario € 4,63
Dal 21/07/2000 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1094 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 154 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,56
Dal 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1627 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 644 Reddito dominicale € 3,82 Reddito agrario € 2,66
Dal 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1629 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 88 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,32
Dal 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1625 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1114 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 4,60

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	1625				Prato irriguo	1	1114 mq	6,62 €	4,6 €	
47	1629				Seminativo irriguo	1	88 mq	0,64 €	0,32 €	
47	1627				Prato irriguo	1	644 mq	3,82 €	2,66 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dei terreni oggetto di perizia è corrispondente alla qualità di coltura indicata sulle visure catastali allegate alla presente.

PRECISAZIONI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti ai beni in oggetto.

PATTI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della redazione della presente perizia gli immobili oggetto di studio risultano essere in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di un condominio, quindi non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di perizia sono appezzamenti a prato con andamento pianeggiante. Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988		996
		Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Istrumento (Atto pubblico) vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Vigino	21/07/2000			2753	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	01/08/2000			1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) e da visura catastale (effettuata il 29/04/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà dei beni oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.L. 193/01
Iscritto a TORINO il 10/09/2008
Reg. gen. 7107 - Reg. part. 932
Quota: 1/1
Importo: € 26.852,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.426,30
Data: 02/09/2008
N° repertorio: 108992/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**

Iscritto a MONDOVI il 10/03/2008

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito un'ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quelle sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che gli immobili oggetto di perizia ricadono nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappali 1625, 1627, 1629 "Area urbana - Servizi pubblici - di interesse comunale - Parcheggi della residenza".

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 2.2.4, 2.2.5 e 2.2.6.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto di perizia, essendo terreni, non sono oggetto di pratiche edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.

DESCRIZIONE

Trattasi di locale adibito a magazzino/deposito sito nel Comune di Garessio in via Aleramo posto al piano terreno dell'immobile esistente. Il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi ed attualmente gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

Il lotto in esame è comodamente raggiungibile da pubblica via denominata via Aleramo, infatti sul lato Nord Ovest detta via è tangente con l'immobile.

La posizione del lotto è abbastanza agevole, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di perizia, dal medesimo, è raggiungibile a piedi il centro storico nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Il locale di deposito è dotato di n°2 accessi direttamente su pubblica via oltre a n°3 finestre sul lato verso il fiume Tanaro.

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno della locale oggetto di perizia, tant'è che le porte erano semi-bloccate.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garessio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garessio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garessio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 5 ed alla data della redazione della presente perizia i mappali sopra descritti confinano con:

- Nord Est: con i mappali censiti a catasto terreni al Foglio n° 47 mappali: 264 sub 3 (bene comune non censibile) e con strada Comunale denominata via Aleramo,
- Sud Est: con i mappali censiti a catasto terreni al Foglio n° 47 mappali: 265 e con area cortilizia,
- Sud Ovest: con strada Comunale denominata via Aleramo.
- Nord Ovest: con strada Comunale denominata via Aleramo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	54,33 mq	79,45 mq	1,00	79,45 mq	0,00 m	P.T.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Totale superficie convenzionale:				81,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,02 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2011 al 04/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 5 Categoria C2

		Cl.1 Rendita € 89,24 Piano PT
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 04/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 54 Rendita € 89,24 Piano P.T.
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 54 Superficie catastale 77 mq Rendita € 89,24 Piano P.T.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	264	5		C2	1	54	77 mq	89,24 €	P.T.		
	47	264	3		E							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale (scheda prot. CN 0255411 del 03/06/2011) non è conforme allo stato dei luoghi.

In fase di sopralluogo peritale il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità:

- minime imprecisioni grafiche,
- non è stata realizzata la tramezzatura divisoria interna.

Si dovrà presentare debita pratica di variazione ed aggiornamento catastale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari

PRECISAZIONI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio, ma si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-Unico locale avente n°2 ingressi direttamente su pubblica via e n°3 finestre sul lato Est.

Strutture verticali:

-vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante,

Solai:

-Il soffitto si presenta con volte a botte, tranne una piccola porzione posizionata verso l'ingresso a sudovest, la quale si presenta con voltini in laterizio con rotaie in ferro.

Pareti esterne ed interne:

-non sono presenti pareti divisorie,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna non è visibile causa la presenza di detriti e fango,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte d'ingresso sono in legno ed i

serramenti finestrati sono con vetro singolo con telaio in acciaio,
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:
 -non è presente alcun tipo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988	3052.1	
		Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Viglino Paolo	21/07/2000			2753	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	01/08/2000			1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI AERT. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 07/01/2021

Reg. gen. 63 - Reg. part. 43

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**

Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

In data 17/06/2021 il C.T.U. ha eseguito un'ispezione ipotecaria specifica per il bene oggetto di analisi (Foglio n° 47 mappale 264 sub 5) presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e, non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencata.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

Le tramezze interne autorizzate con i provvedimenti edilizi, non sono state eseguite, infatti attualmente il bene si presenta come un ambiente unico.

Per regolarizzare la situazione edilizia si dovrà redigere debita pratica C.I.L.A tardiva con conseguente

pagamento di oblazione dell'importo pari a 1.000€ da sommare alle spese tecniche quantificate in circa 1.500€.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è a destinazione d'uso accessoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232
- **Bene N° 4** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da porticato al piano rialzato. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero immobile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

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

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garessio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garessio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garessio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Gressio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Gressio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Gressio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

I beni oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 7 (piano rialzato) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 1627,
- Sud Est: con immobili censiti al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub.17 ,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 17,
- Nord Ovest: Altra proprietà

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Il bene oggetto di studio al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 16 (piano terreno) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264,
- Sud Est: con immobili censiti al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub.15 ,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 229 e sub. 15,
- Nord Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 230 e 264,

CONSISTENZA

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bilocale grezzo	46,54 mq	72,97 mq	1,00	72,97 mq	0,00 m	P.R.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	2,10 mq	0,00 m	P.T.
Porticato aperto su 1 lato	18,96 mq	24,33 mq	0,40	8,53 mq	0,00 m	P.R.
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,33 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	91,33 mq	

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	
Locale accessorio	14,98 mq	26,67 mq	0,20	5,33 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				14,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,63 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 Rendita € 80.180,00

Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 7 Categoria F4
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria F4
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU

Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 6 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 16 Categoria F4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	7		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	264				Ente Urbano		453 mq				

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale, era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con

lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	16		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	264				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati simili potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-Due locali allo stesso piano con porticato esterno aperto su un lato,

Strutture verticali:

-vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-I soffitti si presentano a volte in mattoni, sono ben visibili crepe, spaccature infatti sono stati eseguiti debiti puntellamenti dei solai,

Pareti esterne ed interne:

-non sono presenti pareti divisorie, le pareti di tamponamento esterno sono in mattoni e non è presente l'intonaco,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è in cotto e presenta spaccature e danneggiamenti,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne sono mancanti,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-non è presente alcun tipo di impianto.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati simili potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-unico locale,

Strutture verticali:

-vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Pareti esterne ed interne:

-non sono presenti pareti divisorie, le pareti di tamponamento esterno sono in mattoni e non è presente l'intonaco,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna non è visibile causa la presenza di fango e detriti,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-non è presente alcun tipo di impianto.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988	3052.1	
Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	01/08/2000	1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denunzia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988	3052.1	

Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	01/08/2000	1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI AERT. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007

Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707

Quota: 1/1

Importo: € 58.272,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.136,39

Data: 19/10/2007

N° repertorio: 101176/37

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019

Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777

Quota: 1/1

Importo: € 53.114,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.557,30

Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 25/09/2019

N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 07/01/2021

Reg. gen. 63 - Reg. part. 43

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**

Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**
Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n° 4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garesio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per

vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia

n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Gressio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO,232

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

DESCRIZIONE

Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno molto spazioso ed affrescato, n°4 camere ed un piccolo servizio igienico.

Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garesio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garesio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garesio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

Il bene oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 17 (piano primo) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub.7,
- Sud Est: facciata libera,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265, 228 e vuoto su strada pubblica,
- Nord Ovest: facciata libera,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio grezzo	127,94 mq	172,74 mq	1,00	172,74 mq	0,00 m	P.P.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	
Balcone	11,73 mq	11,73 mq	0,25	2,93 mq	0,00 m	P.P.
Totale superficie convenzionale:				184,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,97 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011 al 21/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 9 Categoria F4
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 8 Categoria F4
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 4 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 17 Categoria F4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	47	264	17		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	264				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U., a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha effettuato nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'immobile in possibili alloggi in una dimensione più appetibile per il mercato immobiliare.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

PRECISAZIONI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n°4 stanze e un piccolo bagno,

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-I soffitti nella camera vicino alla cucina sono voltati, invece nelle altre camere le volte sono ad andamento piano ed il soggiorno presenta sempre un andamento piano con affreschi sia sull'orizzontamento che sulle pareti. Sono ben visibili crepe, spaccature infatti sono stati eseguiti debiti puntellamenti dei solai,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice, alcune intonacate altre rifinite con carta da parati,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è in cotto ed in graniglia,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne sono mancanti,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-gli impianti sono in parte mancanti e del tutto compromessi, non sono più utilizzabili.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988	3052.1	
		Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Viglino Paolo	21/07/2000			2753	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	01/08/2000			1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**

Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232
- **Bene N° 7** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da terrazzo parzialmente coperto al piano secondo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

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

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garesio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garesio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garesio in via

Circonvallazione a Valle 11/B.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garessio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garessio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garessio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

I beni oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 10 (piano secondo) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: nessun confinante,
- Sud Est: con immobili censiti al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub.11 ,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 11,
- Nord Ovest: Altra proprietà

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

I beni oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 15 (piano terreno) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub. 16,
- Sud Est: con strada comunale denominata Via Aleramo ,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 229 e con passaggio coperto,
- Nord Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappale 229 e con sub.16,

CONSISTENZA

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bilocale grezzo	47,12 mq	74,64 mq	1,00	74,64 mq	0,00 m	P.SEC.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Terrazzo	24,08 mq	24,08 mq	0,40	9,63 mq	0,00 m	P.SEC.
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	93,57 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	93,57 mq	

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	
Locale accessorio	24,17 mq	40,54 mq	0,20	8,11 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				17,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,41 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 10 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80

Dal 03/06/2011 al 21/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 6 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 15 Categoria F4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	10		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	264				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era

stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	15		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	264				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza

intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

L' immobile oggetto di perizia fa parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: -l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione: -Nord-Sud

Disposizione interna: -Due locali allo stesso piano con porticato esterno aperto su un lato,

Strutture verticali: -Edificio accessorio vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai: -I soffitti si presentano a volte in mattoni, sono ben visibili crepe, spaccature infatti sono stati eseguiti debiti puntellamenti dei solai,

Pareti esterne ed interne: -non sono presenti pareti divisorie, le pareti di tamponamento esterno sono in mattoni e non è presente l'intonaco,

Pavimentazione interna: -la pavimentazione interna è in cotto,e presenta spaccature e danneggiamenti,

Infissi esterni ed interni: -Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne sono mancanti, Impianto elettrico, idrico, termico,

altri impianti: -non è presente alcun tipo di impianto.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati simili potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-locale unico,

Strutture verticali:

-Edificio accessorio vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Pareti esterne ed interne:

-non sono presenti pareti divisorie, le pareti di tamponamento esterno sono in mattoni e non è presente l'intonaco,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione non è visibile in quanto è coperto di fango e detriti,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-non è presente alcun tipo di impianto.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cuneo	21/03/1988	3052.1	
Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	01/08/2000	1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Cuneo	21/03/1988	3052.1	
Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	01/08/2000	1922	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01

Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**
Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVI il 26/11/2004
Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: BIRONE GERMANO
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 38917
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI AERT. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA
RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**
Iscritto a MONDOVI il 10/03/2008
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garesio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garesio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di

accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garesio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per

vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Gressio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - CANTIERE EDILE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ALERAMO, 232, PIANO P.T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232

DESCRIZIONE

Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno e da n°1 camera e da uno spazio aperto il quale è stato oggetto di demolizione di pareti divisorie, sono ancora ben visibili le tracce a terra ed il vecchio sedime del servizio igienico ormai demolito. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Garessio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Garessio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Garessio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

Il bene oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 11 (piano secondo) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 264 sub 14 (vano scala) e sub.10,
- Sud Est: facciata libera,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265 e 228,
- Nord Ovest: facciata libera e con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265 sub.10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio grezzo	130,76 mq	172,77 mq	1,00	172,77 mq	0,00 m	P.SEC.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Vano scala comune	7,73 mq	7,73 mq	1,00	7,73 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,07 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 11 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	11		F4						
	47	264	3		E						
	47	264	14		E						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	264				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

PRECISAZIONI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultima alluvione ha inondato il piano basso dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un compendio di n°5 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n°1 stanza ed un unico spazio che in origine era tramezzato ma che è stato oggetto di demolizione

Strutture verticali:

-Vista l'epoca di costruzione e le dimensioni delle pareti perimetrali, si ipotizza che sia stato costruito in muratura portante, si fa presente che sono ben visibili crepe sulle murature e presenza di muffe,

Solai:

-Il soffitto si presenta con andamento orizzontale ed è stata realizzata soletta in latero-cemento ex-novo,

Pareti esterne ed interne:

-le pareti divisorie sono principalmente realizzate con mattone semplice, alcune intonacate altre rifinite con carta da parati degradata,

Pavimentazione interna:

-la pavimentazione interna è in cotto,

Infissi esterni ed interni:

-Gli infissi esterni presenti sono del tutto fatiscenti e danneggiati, le porte interne sono mancanti,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-gli impianti sono in parte mancanti e del tutto compromessi, non sono più utilizzabili.

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cuneo	21/03/1988	3052.1			
Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	01/08/2000	1922			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004

Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Rogante: BIRONE GERMANO

Data: 25/11/2004

N° repertorio: 38917

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI AERT. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**
Iscritto a MONDOVÌ il 10/03/2008
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %)

"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di

gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Gressio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Gressio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di completamento (S.C.I.A. o P.C.) e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione, in quanto possono variare in base al progetto edilizio che verrà presentato.

La soletta tra piano secondo e sottotetto è stata realizzata ex-novo in latero-cemento, dalle ricerche eseguite non è presente nessuna denuncia di tale opera strutturale.

Di conseguenza si dovranno eseguire debite prove statiche consistenti in: prove di carico sulla soletta, sondaggi, prelievi distruttivi, prove sclerometriche, paccometriche, carotaggi, analisi e prove di rottura da effettuare a laboratori specializzati, il tutto per la verifica della conformità dei materiali utilizzati. Si dovrà produrre debita pratica di Denuncia di Opere Strutturali in cemento armato postuma a firma di tecnico incaricato.

Si dovrà nominare un collaudatore che a fine dell'Iter di sanatoria strutturale redigerà il collaudo statico della soletta.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.

L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232

DESCRIZIONE

Trattasi spazio nel sottotetto attualmente allo stato grezzo, sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati.

L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo.

Il bene oggetto di studio è composto da uno spazio aperto allo stato grezzo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono.

L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " .

La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione.

I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo.

La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc....

Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni.

Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'esecutato nonostante gli avvisi mandati via raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato al giorno del sopralluogo ma ha avvertito telefonicamente il C.T.U. avvisandolo che avrebbe fatto trovare gli immobili aperti.

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione del sopralluogo peritale ha chiamato telefonicamente l'esecutato per comunicargli la fine delle operazioni di misurazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato il 30 Maggio 2021 dal Comune di Gressio (CN), il socio accomandatario della società titolare dell'immobile oggetto di esecuzione risulta essere residente in Gressio in Via Casabella e la società titolare dell'immobile ha sede sociale sempre in Gressio in via Circonvallazione a Valle 11/B.

CONFINI

Il bene oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°47 mappali 264 subalterno 18 (piano sottoetto) alla data della redazione della presente perizia il mappale sopra descritto confina con:

- Nord Est: facciata libera,
- Sud Est: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265,
- Sud Ovest: con immobile censito al Foglio n°47 mappali 265 e 228,
- Nord Ovest: facciata libera,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio grezzo	147,61 mq	172,72 mq	1,00	172,72 mq	0,00 m	P.SOTT.
Bene comune (f.47 part. 264 sub3) con gli altri subalterni	8,75 mq	8,75 mq	0,18	1,57 mq	0,00 m	P.T
Vano scala comune	18,50 mq	23,54 mq	1,00	23,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				197,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,83 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni (se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda il bene censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°3 avente superficie totale pari a circa 70 mq, la stessa è stata ripartita in egual misura con tutti i beni.

Il vano scala censito al Foglio n° 47 particella n° 264 subalterno n°14 è stato suddiviso con i beni che ne usufruiscono per ogni piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 50.484,00
Dal 21/07/2000 al 03/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 801,80
Dal 03/06/2011 al 21/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 3 Categoria EU
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 13 Categoria F4
Dal 03/06/2011 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 12 Categoria F4
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 14 Categoria E
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 264, Sub. 18 Categoria F4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	264	18		F4						
	47	264	3		E						

	47	264	14		E					
--	----	-----	----	--	---	--	--	--	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	264				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la situazione catastale si precisa altresì che l'immobile è stato censito in categoria "F4" ovvero in fase di completamento.

Dalla ricerca catastale eseguita dal C.T.U. nessun subalterno era dotato di planimetria catastale era stato eseguito un elaborato planimetrico per l'individuazione dei vari subalterni ed il medesimo era stato redatto in funzione dell'ultimo progetto depositato ovvero una C.A.V. (casa ed appartamenti per vacanze).

Il C.T.U. , a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, ha redatto nuovo elaborato planimetrico con lo scopo di suddividere l'intero immobile in alloggi aventi dimensioni più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Come già ripetuto più volte l'immobile allo stato dei luoghi è al "grezzo" quindi in fase di completamento e, pertanto non sono disponibili le planimetrie interne.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n°264 sub. 3 è un bene comune non censibile e quindi senza intestatari.

Il bene censito al Foglio n°47 Particella n° 264 sub. 14 è il vano scala comune e quindi senza intestatari.

PRECISAZIONI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono precisazioni riferiti al bene in oggetto.

PATTI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative.

Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un compendio di n°8 beni. Non può essere costituito un condominio in quanto l'immobile è allo stato grezzo e di fase di ultimazione.

Tutto ciò premesso si segnala la presenza di uno spazio cortilizio individuabile al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°3 il quale è censito come bene comune a tutti i subalterni facenti parte dell'immobile. Altro spazio comune è il vano scala di collegamento tra i piani, il quale è stato censito al Foglio n° 47 mappale 264 subalterno n°14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data della redazione della presente perizia non sussistono servitù, usi civici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

-l'edificio oggetto di perizia, se è paragonato a fabbricati similari potrebbe essere privo di fondazioni e si precisa che non è emersa documentazione tecnica comprovante la loro presenza.

Esposizione:

-Nord-Sud

Disposizione interna:

-spazio aperto

Strutture verticali:

-non presenti, salvo porzioni di muratura esistente in cattive condizione menutentive,

Paveimento:

-si presenta allo stato grezzi ed è stata realizzata soletta in latero-cemento ex-novo,

Copertura:

-Soletta di copertura inclinata in latero-cemento, non si è potuto verificare la presenza di materiale isolante all'estradosso della medesima

Pareti esterne ed interne:

-spazio aperto privo di muri divisori,

Pavimentazione interna:

-non presente,

Infissi esterni ed interni:

-non presenti,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

-non presenti,

Come detto più volte l'immobile è stato oggetto di lavori edili non conclusi, quindi gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio statico della struttura esistente ed effettuare conseguenti interventi di consolidamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/09/1987 al 21/07/2000	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cuneo	21/03/1988	3052.1			
Dal 21/07/2000	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	21/07/2000	2753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mondovì	01/08/2000	1922			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria (effettuata il 01/05/2021) non sono stati effettuati altri atti e passaggi di proprietà del bene oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MONDOVÌ il 26/11/2004

Reg. gen. 9406 - Reg. part. 1657

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Rogante: BIRONE GERMANO

Data: 25/11/2004

N° repertorio: 38917

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI AERT. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
Iscritto a CUNEO il 25/10/2007
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 58.272,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.136,39
Data: 19/10/2007
N° repertorio: 101176/37
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a GARESSIO il 27/09/2019
Reg. gen. 6809 - Reg. part. 777
Quota: 1/1
Importo: € 53.114,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.557,30
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 1/2019

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 07/01/2021
Reg. gen. 63 - Reg. part. 43
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **800 RINEGOZIAZIONE E PROROGA DURATA**
Iscritto a MONDOVI il 10/03/2008
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 01/05/2021 il C.T.U. ha eseguito debita ispezione ipotecaria presso gli uffici della conservatoria di Mondovì e non ha rilevato nessuna formalità pregiudizievole oltre a quella sopra elencate.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia.

Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2.

A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue:

-Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap.

-Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap.

Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data della redazione della presente perizia le autorizzazioni e le concessioni che interessano l'intero stabile dove è presente il bene oggetto di perizia e che risultano essere depositate presso l'Ufficio tecnico comunale sono le seguenti:

-Denuncia di Inizio attività prot. N° 8943 del 10 Ottobre 2000 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nella quale si dichiarava la demolizione dell'attuale tetto con struttura in legno e soprastante manto in tegole, realizzazione di nuova copertura identica a quella prevista con doppia orditura in legno, strato di coibentazione e manto in tegole coppi, lasciando invariato l'attuale piano di gronda. Si dichiarava altresì la sostituzione di

gronde, tubi di discesa, faldali e camini.

-Concessione edilizia n° 2968 (pratica edilizia n°8266), i lavori a progetto erano la realizzazione di modifiche interne, il recupero del sottotetto con la realizzazione di n°3 abbaini, si specificava che la copertura era in legno. A progetto erano previsti n°2 balconi all'interno dell'ingombro della struttura, venivano sostituiti i serramenti e le facciate dell'edificio non venivano alterate, salvo rifinirle con intonaco e tinteggiatura.

-Segnalazione di inizio lavori prot. 8974 del 10 Ottobre 2001, nella quale si dichiarava l'effettivo inizio dei lavori alla data del 08 Ottobre 2001 e, si nominavano i tecnici (Direzione lavori architettonica e strutturale) e l'impresa esecutrice.

-Rilascio di proroga ultimazione dei lavori prot. N° 10343 del 03 Dicembre 2004 nella quale il Comune di Garessio prorogava il termine ultimo di ultimazione dei lavori autorizzati con concessione edilizia n°2968 rilasciata a far data dal 19.09.2001.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8392) prot. N° 857 del 11/03/2002 nella quale si chiedeva la realizzazione di nuovo balcone lato fiume Tanaro, con conseguente trasformazione delle finestre in porte finestre prospicienti il medesimo. Esecuzione di n°3 Abbaini già autorizzati dalla precedente pratica edilizia.

-Autorizzazione di variante per le opere in corso (pratica edilizia n°8458) nella quale si chiedeva l'autorizzazione a trasformare l'intero immobile in una struttura C.A.V ovvero case e appartamenti per vacanze ai sensi della L.R. n°31 del 15 Aprile 1985.

I provvedimenti sopra elencati risultano essere tutti decaduti in quanto le lavorazioni a progetto non sono state mai concluse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Analizzate le pratiche edilizie sopra descritte si enuncia quanto segue:

I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Garessio sono tutti decaduti, pertanto si dovrà presentare debita pratica di S.C.I.A. di completamento e, gli eventuali oneri Comunali e spese saranno quantificate al momento della presentazione.

La soletta divisoria tra piano secondo ed il sottotetto e la copertura inclinata sono state realizzate ex-novo in latero-cemento, dalle ricerche eseguite non è presente nessuna denuncia di tale opera strutturale.

Di conseguenza si dovranno eseguire debite prove statiche consistenti in: prove di carico sulla soletta, sondaggi, prelievi distruttivi, prove sclerometriche, paccometriche, carotaggi, analisi e prove di rottura da effettuare a laboratori specializzati, il tutto per la verifica della conformità dei materiali utilizzati. Si dovrà produrre debita pratica di Denuncia di Opere Strutturali in cemento armato postuma a firma di tecnico incaricato.

Si dovrà nominare un collaudatore che a fine dell'Iter di sanatoria strutturale redigerà il collaudo statico della soletta.

I tre abbaini dovranno essere modificati ai sensi delle vigenti normative tecniche comunali (regolamento edilizio e norme tecniche attuative di piano).

E' anche presente una predisposizione alla realizzazione di un terrazzo a tasca sul lato Nord.

Visto e considerato gli interventi non conclusi e lo stato di abbandono è d'obbligo effettuare uno studio della struttura esistente ed effettuare interventi di consolidamento.
L'immobile oggetto di studio non è oggetto di A.P.E. in quanto è in fase di completamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo
Trattasi di n°3 appezzamenti di terreno allo stato attuale incolto ed in stato di semi-abbandono siti nel Comune di Garessio in via Aleramo. I beni sono delimitati da edifici e da muri di recinzione di altre proprietà, aventi altezze diverse e costruiti a confine. I terreni oggetto di studio sono raggiungibili da pubblica via, infatti sul lato Est sono dotati di accesso direttamente su via Aleramo. Gli appezzamenti presentano un andamento olografico abbastanza regolare e pianeggiante. Gli immobili sono facilmente raggiungibili percorrendo la via Comunale denominata Alaramo, i medesimi sono ben serviti dai principali servizi urbani e distano circa 400 mt. da negozi di quartiere, dal centro storico, dalla fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto da non sottovalutare è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni, quindi si dovranno prevedere adeguate azioni preventive finalizzate alla salvaguardia dei beni oggetto di perizia. In fase di sopralluogo peritale si è individuata una piccola tettoia abusiva realizzata con struttura lignea e copertura metallica, la medesima è stata realizzata sul lato Sud-Ovest addossata al mappale n°1059 e dovrà essere rimossa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 1625, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 1629, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 1627, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.922,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Garessio (CN) - Via Aleramo	1846,00 mq	7,00 €/mq	€ 12.922,00	100,00%	€ 12.922,00
				Valore di stima:	€ 12.922,00
				Approssimato a:	€ 12.920,00

Valore di stima: € 12.922,00

Approssimato a : € 12.9220,00

Valore finale di stima: € 12.920,00
(dicesi dodicimilanovecentoventi/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.
Trattasi di locale adibito a magazzino/deposito sito nel Comune di Garessio in via Aleramo posto al piano terreno dell'immobile esistente. Il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi ed attualmente gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. Il lotto in esame è comodamente raggiungibile da pubblica via denominata via Aleramo, infatti sul lato Nord Ovest detta via è tangente con l'immobile. La posizione del lotto è abbastanza agevole, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di perizia, dal medesimo, è raggiungibile a piedi il centro storico nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Il locale di deposito è dotato di n°2 accessi direttamente su pubblica via oltre a n°3 finestre sul lato verso il fiume Tanaro. Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno della locale oggetto di perizia, tant'è che le porte erano semi-bloccate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.	81,02 mq	500,00 €/mq	€ 40.510,00	100,00%	€ 40.510,00
				Valore di stima:	€ 40.510,00

Valore di stima: € 40.510,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 17.755,00

(dicesi diciassettemilasettecentocinquantacinque/00)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

Oltretutto si è detratto l'importo di 2500€ come spese di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da porticato al piano rialzato. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero immobile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 91.330,00
- Bene N° 4** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di

compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori “ ante 1967 “. La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 7.315,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo,232	91,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 91.330,00	100,00%	€ 91.330,00
Bene N° 4 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo,232	14,63 mq	500,00 €/mq	€ 7.315,00	100,00%	€ 7.315,00
Valore di stima:					€ 98.645,00

Valore di stima: € 98.645,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 49.322,50

Valore approssimato a: € 49.320,50

(dicesi quarantanovemilatrecentoventi/50)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno molto spazioso ed affrescato, n°4 camere ed un piccolo servizio igienico. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 184.970,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo,232	184,97 mq	1.000,00 €/mq	€ 184.970,00	100,00%	€ 184.970,00
				Valore di stima:	€ 184.970,00

Valore di stima: € 184.970,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 92.485,00

Valore finale di stima: € 92.485,00

(dicesi novantaduemilaquattrocentottantacinque/00)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232

Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da terrazzo parzialmente coperto al piano secondo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 93.570,00
- Bene N° 7** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.

Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di

compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori “ ante 1967 “. La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all’interno dei locali posti al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 15, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 8.705,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	93,57 mq	1.000,00 €/mq	€ 93.570,00	100,00%	€ 93.570,00
Bene N° 7 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.	17,41 mq	500,00 €/mq	€ 8.705,00	100,00%	€ 8.705,00
Valore di stima:					€ 102.275,00

Valore di stima: € 102.275,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 51.137,50

Valore finale di stima approssimato a: € 51.140,00

(dicesi cinquantunmilacentoquaranta/00)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232

Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno e da n°1 camera e da uno spazio aperto il quale è stato oggetto di demolizione di pareti divisorie, sono ancora ben visibili le tracce a terra ed il vecchio sedime del servizio igienico ormai demolito. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori "ante 1967". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 182.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	182,07 mq	1.000,00 €/mq	€ 182.070,00	100,00%	€ 182.070,00
				Valore di stima:	€ 182.070,00

Valore di stima: € 182.070,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 91.035,00
(dicesi novantumilatrentacinque/00)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232
Trattasi spazio nel sottotetto attualmente allo stato grezzo, sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da uno spazio aperto allo stato grezzo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 18, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 264, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.830,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 9 - Cantiere edile Garessio (CN) - Via Aleramo, 232	197,83 mq	1.000,00 €/mq	€ 197.830,00	100,00%	€ 197.830,00
Valore di stima:					€ 197.830,00

Valore di stima: € 197.830,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	60,00	%

Valore finale di stima: € 79.132,00

Valore finale di stima: € 79.130,00

(dicesi settantanovemilacentotrenta/00)

Come valore unitario si è preso in considerazione il valore medio della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo finale si è applicato un deprezzamento del 50% dato dallo stato dei luoghi (stato di cantiere) in cui versa l'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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

Mondovì, li 01/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gentinetta Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 P.R.G.C. e stralcio di N.T.A.
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 Ispezioni Ipotecarie e Note di Trascrizione
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 Documentazione Anagrafica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 rilievo di massima dei lotti
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 Avvisi e Comunicazioni
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11 Valori Commerciali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo

Trattasi di n°3 appezzamenti di terreno allo stato attuale incolto ed in stato di semi-abbandono siti nel Comune di Garessio in via Aleramo. I beni sono delimitati da edifici e da muri di recinzione di altre proprietà, aventi altezze diverse e costruiti a confine. I terreni oggetto di studio sono raggiungibili da pubblica via, infatti sul lato Est sono dotati di accesso direttamente su via Aleramo. Gli appezzamenti presentano un andamento olografico abbastanza regolare e pianeggiante. Gli immobili sono facilmente raggiungibili percorrendo la via Comunale denominata Alaramo, i medesimi sono ben serviti dai principali servizi urbani e distano circa 400 mt. da negozi di quartiere, dal centro storico, dalla fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto da non sottovalutare è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni, quindi si dovranno prevedere adeguate azioni preventive finalizzate alla salvaguardia dei beni oggetto di perizia. In fase di sopralluogo peritale si è individuata una piccola tettoia abusiva realizzata con struttura lignea e copertura metallica, la medesima è stata realizzata sul lato Sud-Ovest addossata al mappale n°1059 e dovrà essere rimossa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 1625, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 1629, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 1627, Qualità Prato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che gli immobili oggetto di perizia ricadono nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappali 1625, 1627,1629 "Area urbana - Servizi pubblici -di interesse comunale - Parcheggi della residenza". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 2.2.4, 2.2.5 e 2.2.6. A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: - Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 12.920,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.

Trattasi di locale adibito a magazzino/deposito sito nel Comune di Garessio in via Aleramo posto al piano terreno dell'immobile esistente. Il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi ed attualmente gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. Il lotto in esame è comodamente raggiungibile da pubblica via denominata via Aleramo, infatti sul lato Nord Ovest detta via è tangente con l'immobile. La posizione del lotto è abbastanza agevole, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di perizia, dal medesimo, è raggiungibile a piedi il centro storico nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Il locale di deposito è dotato di n°2 accessi direttamente su pubblica via oltre a n°3 finestre sul lato verso il fiume Tanaro. Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno della locale oggetto di perizia, tant'è che le porte erano semi-bloccate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n° 4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 17.755,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani

fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da porticato al piano rialzato. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero immobile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

- **Bene N° 4** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232

Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due

locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 49.320,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo,232
Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno molto spazioso ed affrescato, n°4 camere ed un piccolo servizio igienico. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di

un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 92.485,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232
Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da terrazzo parzialmente coperto al piano secondo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni

collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità

Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n°4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

- **Bene N° 7** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.
Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in

sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 15, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n° 4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 51.140,00

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232
Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno e da n°1 camera e da uno spazio aperto il quale è stato oggetto di demolizione di pareti divisorie, sono ancora ben visibili le tracce a terra ed il vecchio sedime del servizio igienico ormai demolito. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente

sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n° 4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..) - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 91.035,00

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Cantiere edile ubicato a Garessio (CN) - Via Aleramo, 232
Trattasi spazio nel sottotetto attualmente allo stato grezzo, sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da uno spazio aperto allo stato grezzo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che

consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 18, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 264, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In data 01 Maggio 2021 è stata presentata dal C.T.U. la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. In data 11 Maggio 2021 prot. 3823 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Garessio inerente gli immobili oggetto di perizia. Il dirigente certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade nei seguenti ambiti urbanistici: Foglio 47 mappale 264 in parte "Aree residenziali - Aree prevalentemente residenziali dei centri storici". Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. dagli artt. 4.2.1 e 4.2.2. A seguito della Variante Strutturale n °4 del vigente P.R.G.C., redatta a seguito degli eventi alluvionali del Novembre 1994, le suddette aree ricadono come segue: -Foglio 47 mappale 1625 in parte (0,6%) "Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio geologico che possono essere superati attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici (secondo le prescrizioni del D.M. 11.03.1988) e realizzabili a livello di progetto esecutivo della singola opera - Classe 2 della C.P.G.R. dell' 08.05.1996, n.7Lap. -Foglio 47 mappali 1627 in parte (23,9 %), 264 in parte (32,7%) "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Le opere infrastrutturali di grande interesse pubblico non altrimenti localizzabili debbono essere autorizzate in deroga dal Presidente della Giunta Regionale - Classe 3 a) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7/Lap. Foglio 47 mappali 1625 in parte (99,40 %), 1627 in parte (76,10 %), 1629, 264 in parte (67,30 %) "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di rischio geologico evidenziati sono tali da imporre innanzitutto interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (ad esempio interventi di manutenzione ordinaria, ..). - Classe 3 b) della C.P.G.R. dell'08.05.1996, n.7Lap.

Prezzo base d'asta: € 79.130,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 1625, Qualità Prato irriguo - Fg. 47, Part. 1629, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 1627, Qualità Prato irriguo	Superficie	1846,00 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia gli immobili oggetto di studio risultano essere in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di n°3 appezzamenti di terreno allo stato attuale incolto ed in stato di semi-abbandono siti nel Comune di Garessio in via Aleramo. I beni sono delimitati da edifici e da muri di recinzione di altre proprietà, aventi altezze diverse e costruiti a confine. I terreni oggetto di studio sono raggiungibili da pubblica via, infatti sul lato Est sono dotati di accesso direttamente su via Aleramo. Gli appezzamenti presentano un andamento olografico abbastanza regolare e pianeggiante. Gli immobili sono facilmente raggiungibili percorrendo la via Comunale denominata Alaramo, i medesimi sono ben serviti dai principali servizi urbani e distano circa 400 mt. da negozi di quartiere, dal centro storico, dalla fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto da non sottovalutare è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni, quindi si dovranno prevedere adeguate azioni preventive finalizzate alla salvaguardia dei beni oggetto di perizia. In fase di sopralluogo peritale si è individuata una piccola tettoia abusiva realizzata con struttura lignea e copertura metallica, la medesima è stata realizzata sul lato Sud-Ovest addossata al mappale n°1059 e dovrà essere rimossa.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.755,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E	Superficie	81,02 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi di locale adibito a magazzino/deposito sito nel Comune di Garessio in via Aleramo posto al piano terreno dell'immobile esistente. Il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi ed attualmente gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante		

	1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. Il lotto in esame è comodamente raggiungibile da pubblica via denominata via Aleramo, infatti sul lato Nord Ovest detta via è tangente con l'immobile. La posizione del lotto è abbastanza agevole, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di perizia, dal medesimo, è raggiungibile a piedi il centro storico nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Il locale di deposito è dotato di n°2 accessi direttamente su pubblica via oltre a n°3 finestre sul lato verso il fiume Tanaro. Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale negli anni, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno della locale oggetto di perizia, tant'è che le porte erano semi-bloccate.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.320,00

Bene N° 3 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Gressio (CN) - Via Aleramo,232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 7, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E	Superficie	91,33 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tant'è che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Gressio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da porticato al piano rialzato. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero immobile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo,232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	14,63 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.485,00

Bene N° 5 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo,232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	184,97 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da una cucina, un soggiorno molto spazioso ed affrescato, n°4 camere ed un piccolo servizio igienico. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi		

	non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.140,00

Bene N° 6 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Gareggio (CN) - Via Aleramo, 232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 10, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	93,57 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi di due locali attualmente allo stato grezzo siti all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Gareggio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da due locali e da terrazzo parzialmente coperto al piano secondo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo, 232, piano P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 15, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	17,41 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi di locale accessorio sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 ". La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.035,00

Bene N° 8 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo, 232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	182,07 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi alloggio attualmente allo stato grezzo sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da un cucina, un soggiorno e da n°1 camera e da uno spazio aperto il quale è stato oggetto di demolizione di pareti divisorie, sono ancora ben visibili le tracce a terra ed il vecchio sedime		

	del servizio igienico ormai demolito. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.130,00

Bene N° 9 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Garessio (CN) - Via Aleramo, 232		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantiere edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 264, Sub. 18, Categoria F4 - Fg. 47, Part. 264, Sub. 3, Categoria E - Fg. 47, Part. 264, Sub. 14, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 264, Qualità Ente Urbano	Superficie	197,83 mq
Stato conservativo:	Alla data della redazione della presente perizia l'immobile oggetto di studio risulta essere allo stato grezzo (cantiere edile), versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni conservative. Si fa presente che l'ultimo alluvione ha inondato i piano bassi dell'immobile, tantè che sono ancora presenti i detriti ed il fango portato dal fiume Tanaro.		
Descrizione:	Trattasi spazio nel sottotetto attualmente allo stato grezzo, sito all'interno di un immobile a tre piani fuori terra e libero su tre lati. L'intero stabile è sito nel Comune di Garessio e più precisamente in via Aleramo. Il bene oggetto di studio è composto da uno spazio aperto allo stato grezzo. Attualmente il bene e lo stabile di cui ne fa parte, sono stati oggetto di interventi edilizi non conclusi e gli immobili stessi risultano essere in stato di abbandono. L'intero stabile in fase di compravendita nel 21 Luglio 2000 (Atto Particolare n° 3888) è stato dichiarato dai venditori " ante 1967 " . La tipologia di immobile, la tecnica costruttiva adottata e la sua posizione rispetto al centro storico del Comune fanno dedurre che il medesimo sia di remota costruzione. I due locali oggetto di studio, fanno parte di un complesso di n°8 beni collegati tra loro da un vano scala comune raggiungibile direttamente da Via Aleramo. La posizione del bene è abbastanza centralizzata, sono presenti parcheggi veicolari nei pressi del lotto oggetto di studio e, dal medesimo è raggiungibile a piedi il centro storico, nel quale si possono trovare i servizi principali ovvero servizi urbani, negozi di quartiere, fermata dei bus, scuole, farmacie ecc.... Un aspetto al quale si dovrà portare particolare attenzione è la vicinanza del fiume Tanaro, il quale a causa del cambiamento climatico in atto, ha causato numerosi alluvioni. Attualmente sono stati adottati particolari provvedimenti, come la posa di argini artificiali che consistono in sponde di metallo. Si fa presente che in fase di sopralluogo peritale erano presenti detriti e fango all'interno dei locali posti al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

