
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dante Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Il presente documento è la revisione redatta in data 16/04/2024 della perizia originariamente depositata



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23



Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8	40



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Geom. Dante Eleonora, con studio in Via Beccaria, 2 D - 12084 - Mondovì (CN), email geomeleonora.dante@gmail.com, PEC eleonora.dante@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terreno di palazzina residenziale composto da soggiorno, tinello, cucinino, quattro camere, bagno, lavanderia e disimpegno, il tutto con accesso dalla scala interna comune.

L'unità abitativa è completata da un porticato posto al piano terreno del fabbricato con ampio terrazzo latistante e porticato posto al piano seminterrato

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità abitativa confina a nord-est con il subalterno 13, a nord-ovest con il subalterno 12 entrambi oggetto di pignoramento. Sui lati Sud-est e Sud-Ovest con vuoto su cortile comune subalterno 1 e copertura delle unità immobiliari subalterno 8 e 9



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	2,95 m	T
Balcone scoperto	51,00 mq	51,00 mq	0,2	10,20 mq	0,00 m	T
Porticato	46,00 mq	47,00 mq	0,15	7,05 mq	3,10 m	T
Terrazzo coperto	88,00 mq	90,00 mq	0,25	22,50 mq	3,40 m	T
Porticato	68,00 mq	76,00 mq	0,25	19,00 mq	4,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				223,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1991 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 30, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7.5 Rendita € 0,62 Piano T
Dal 24/04/2013 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 20/01/2014 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 12 Categoria C7 Cl.2, Cons. 158 Rendita € 45,70 Piano S1-T
Dal 14/04/2014 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 13 Categoria C7 Cl.1, Cons. 46 Rendita € 11,40 Piano T
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 13 Categoria C7 Cl.1, Cons. 46 Superficie catastale 47 mq Rendita € 11,40 Piano T



Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 12 Categoria C7 Cl.2, Cons. 158 Rendita € 45,70 Piano S1-T

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Pratiche catastali:

SUB. 6

VARIAZIONE del 09/08/1991 in atti dal 08/10/1998 AMPLIAMENTO (n. 2145.1/1991)

Variazione del 24/04/2013 Pratica n. CN0097262 in atti dal 24/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.28791.1/2013)

SUB. 12

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2014 Pratica n. CN0010933 in atti dal 20/01/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 309.1/2014)

SUB. 13

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/04/2014 Pratica n. CN0082740 in atti dal 14/04/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1896.1/2014)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	183	6		A3	2	7,5	178 mq	387,34 €	T	
	34	183	12		C7	2	158	164 mq	45,7 €	S1-T	
	34	183	13		C7	1	46	47 mq	11,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in sufficienti condizioni di manutenzione in quanto gli elementi costituenti risultano in buono stato, ma vengono aggravati dalla presenza di numerose ed estese macchie di muffa che hanno colpito principalmente il cucinino e la camera matrimoniale per presenza di ponti termici in corrispondenza della struttura e scarsa ventilazione interna. Gli impianti, per quanto visibile, risultano in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità abitativa è servita dalle seguenti parti comuni:

- ingresso comune all'interno del vano scala per l'accesso alle unità abitative componenti il fabbricato. Tale porzione di immobile comune non risulta essere catastalmente individuato con l'attribuzione di un identificativo catastale

- il cortile posto al piano interrato con corsie di accesso carraio e pedonale individuato a catasto fabbricati con il sub. 1 del mappale 183, descritto nell'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 come attribuita all'esecutato costituendo servitù di passaggio pedonale a favore delle unità 183/10 e 183/11 proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi documentale non risulta iscritta servitù, censo, livello, usi civici avente ad oggetto l'unità abitativa, ma si evidenzia che:

- l'ingresso pedonale all'abitazione avviene tramite passaggio sulla porzione di giardino in comproprietà tra l'esecutato e terzi ed individuata a catasto fabbricati foglio 34 mappale 198 sub. 1 (area urbana) e non inserita nei beni pignorati.

Con l'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 si stabiliva quanto segue:

- l'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravata, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, di servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 e del terreno mappale 200 e su quanto sarà su di esso edificato assegnati col primo lotto alla **** Omissis **** per raggiungere la scala esterna ove è prevista la nuova costruzione di cui sopra, attraverso la porta in progetto prevista sull'attuale

recinzione, e permettere così l'accesso ed il recesso al e dal porticato mappale 183/13;

- il fabbricato da erigersi ad opera della **** Omissis **** sul mappale 200 lei assegnato potrà allacciarsi agli impianti comuni presenti sull'area cortiliva mappale 183/1 senza corresponsione di indennizzi, intendendosi pertanto gravata, detta area cortiliva, da corrispondente servitù;

- il porticato mappale 183/13 assegnato col secondo lotto al signor **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla **** Omissis ****, con possibilità di sosta carico e scarico.

tale accesso potrà essere praticato sia attraverso la scala menzionata al punto di cui sopra che dall'area comune mappale 198;

- il terreno mappale 200 assegnato col primo lotto alla **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore dell'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al



**** Omissis **** da esercitarsi attraverso la porta pedonale prevista sul muro di recinzione posto tra tale mappale 183/1 ed il mappale 200 stesso, per accedere e recedere al e dal terreno mappale 199;
- il cancello posto sul mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al **** Omissis **** lato mappale 37 del foglio 24, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla **** Omissis ****.

Resteranno di uso comune l'impianto di accumulo gas (bombolone) posto a cavallo tra i mappali 199 e 200 con relativi impianti di adduzione alle singole caldaie, così come comuni resteranno gli attuali impianti a servizio del condominio, quali acquedotto, impianto elettrico, impianto antintrusione ed impianto fognario.

Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue:

l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonché a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione si trova nella periferia del Comune di Ceva in prossimità del casello autostradale, in area principalmente agricola con accesso da strada privata passante su proprietà di terzi dipartente dalla Strada Statale 28 Nord.

L'immobile è composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti e tetto in latero-cemento, manto di copertura in tegole tamponamenti in doppio paramento in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

L'area esterna del fabbricato è composta da un cortile comune, individuato con il subalterno 1, accessibile da cancello carraio e servente il piano interrato, oltre alla porzione di giardino ed accesso pedonale e carraio al piano terreno individuata dal mappale 198 sub. 1 del C.F.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato risultano buone.

L'unità abitativa è caratterizzata da:

- pavimentazione e rivestimento di bagno e cucinino in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati
- serramenti esterni in legno con vetro doppio databili alla data di costruzione dell'unità
- porte interne in legno tamburato
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a GPL a combustione standard e termosifoni
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico servente cucinino e bagno connesso a pubblico acquedotto
- impianto di raccolta acque reflue collegato a condotta comune al fabbricato servita da impianto di raccolta e trattamento non connesso alla pubblica fognatura. Dall'analisi documentale non risulta presente autorizzazione allo scarico di acque reflue in acque superficiali o sottosuolo
- il porticato al piano terreno ha pavimentazione in piastrelle di ceramica
- il porticato al piano seminterrato ha pavimentazione battuto di cemento e pareti al grezzo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e suoi familiari



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1986 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Parisi	29/12/1986	19862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	09/01/1987	171	144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Mondovì	16/01/1987	273			
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vigliano Paolo	23/12/2014	30168	18657
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	30/12/2014	8001	6578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	30/12/2014	6578			

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 19/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 22/12/2021
Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.212,26
Spese: € 7.787,74
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Giudice di Pace di Cuneo
Data: 14/06/2021
N° repertorio: 306
Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

Trascrizioni

- **Costituzione di servitù**
Trascritto a Mondovì il 10/08/1988
Reg. gen. 5182 - Reg. part. 4351
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Costituzione di servitù di metanodotto sul mappale 1 del foglio 34 del comune di Ceva ora componente i mappali 183-198-199-202-203 in parte oggetto di pignoramento
- **Vincolo di inedificabilità**
Trascritto a Mondovì il 26/09/1991
Reg. gen. 5303 - Reg. part. 4291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vincolo di inedificabilità di parte (1.000 mq) dell'ex mappale 1 del foglio 34 ora rappresentato dai mappali 183-198-199-202-203 per ampliamento di fabbricato artigianale
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mondovì il 07/04/2023
Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, ad un costo di 600,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità abitativa si trova all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione è stata rilasciata dal Comune di Ceva licenza edilizia senza numero in data 27 febbraio 1976 con successiva variante in corso d'opera del 24/08/1976 anch'essa senza numero (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 11 maggio 1983);

Per la costruzione delle unità immobiliari mappali 183/8, 183/9 e 183/13 sono state rilasciate dal Comune di Ceva concessione edilizie numeri 170/87 del 30/12/1987 e 138/91 del 28/09/1991 (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 20 novembre 1993);

Per la costruzione dell'unità immobiliari mappali 183/12, relativamente al piano seminterrato, è stato rilasciato Concessione edilizia n. 39/90 del 06/03/1990 e autorizzazione edilizia numero 78/98 in data 13 novembre 1998;

Per la costruzione dell'unità immobiliare mappale 183/6 è stata rilasciata dal Comune di Ceva concessione edilizia numero 138/88 in data 27 dicembre 1988 (autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 01 settembre 2000);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'analisi documentale e dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie:

- il porticato al piano terreno individuato con il sub. 12 è stato realizzato con una superficie maggiore di quanto autorizzato comprendo nella sua totalità il terrazzo preesistente.

- la porzione al piano seminterrato risulta dotata di aperture verso la rampa latistante

La regolarizzazione edilizia delle porzioni immobiliari prevede la presentazione di pratica edilizia (Permesso di Costruire) per regolarizzazione delle aperture della porzione al piano seminterrato ed ampliamento della copertura del terrazzo al piano terreno della porzione di immobile sub. 12 sfruttando l'incremento di Superficie copribile concesso dall'attuale normativa urbanistica definita dal PRGC.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di fabbricato avente parti comuni individuabili nella struttura dell'edificio e scala di accesso ai piani.

Il fabbricato non è costituito in condominio e non vi è regolamento che regoli la suddivisione delle spese delle parti comuni.

Da quanto indicato dall'esecutato non vi è previsione di spese per la manutenzione delle parti comuni, confermato dall'esame visivo dello stabile, e/o spese insolute.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato posta al piano seminterrato adibita a laboratorio artigianale composta da due ampi locali attualmente adibito a magazzino con retrostante ufficio e servizio igienico.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il cespite confina su tre lati con il mappale 183 sub. 1 (cortile), una porzione in aderenza al sub. 12 e per la restante parte controterra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	339,00 mq	376,00 mq	1	376,00 mq	4,50 m	S1
Ufficio/bagno	21,00 mq	27,00 mq	1,2	32,40 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				408,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				408,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1991 al 24/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 30, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 134 Rendita € 39,00 Piano S1
Dal 09/08/1991 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 30, Sub. 7 Categoria C3 Cl.1, Cons. 131 Rendita € 209,73 Piano S1
Dal 09/08/1991 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 30, Sub. 9 Categoria C3 Cl.1, Cons. 109 Rendita € 174,51 Piano S1
Dal 24/03/2013 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 134 Rendita € 214,54 Piano S1
Dal 24/04/2013 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 7 Categoria C3 Cl.1, Cons. 131 Rendita € 209,73 Piano S1
Dal 24/04/2013 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 9 Categoria C3 Cl.1, Cons. 109 Rendita € 174,51 Piano S1
Dal 23/12/2014 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 7 Categoria C3 Cl.1, Cons. 131 Rendita € 209,73 Piano S1
Dal 23/12/2014 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 134 Rendita € 214,54 Piano S1
Dal 23/12/2014 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 9 Categoria C3 Cl.1, Cons. 109 Rendita € 174,51 Piano S1
Dal 08/06/2016 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 7 Categoria C3



		Cl.1, Cons. 131 Rendita € 209,73 Piano S1
Dal 07/03/2024 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 130 Rendita € 208,13 Piano S1
Dal 07/03/2024 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 183, Sub. 9 Categoria C3 Cl.1, Cons. 105 Rendita € 168,11 Piano S1

VARIAZIONE del 08/06/2016 Pratica n. CN0085324 in atti dal 08/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.22729.1/2016)

Atto del 23/12/2014 Pubblico ufficiale VIGLINO PAOLO Sede CEVA (CN) Repertorio n. 30168 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6578.2/2014 Reparto PI di MONDOVI' in atti dal 30/12/2014

Variatione del 24/04/2013 Pratica n. CN0097262 in atti dal 24/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.28793.1/2013) SUB. 7

VARIAZIONE del 09/08/1991 in atti dal 08/10/1998 AMPLIAMENTO (n. 2145.1/1991)

VARIAZIONE del 07/03/2024 Pratica n. CN0032903 in atti dal 12/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 32903.1/2024) SUB. 8

VARIAZIONE del 07/03/2024 Pratica n. CN0032902 in atti dal 12/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.32902.1/2024) SUB. 9

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	183	7		C3	1	131	138 mq	209,73 €	S1		
	34	183	8		C3	1	130	144 mq	208,13 €	S1		
	34	183	9		C3	1	105	114 mq	168,11 €	S1		

Corrispondenza catastale

Le unità risultano correttamente individuate



STATO CONSERVATIVO

La porzione di immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione in quanto gli elementi costitutivi risultano in discreto stato in considerazione della destinazione d'uso. L'impianto di riscaldamento con ventilconvettore a soffitto che serve parte dell'unità risulta vetusto e richiede la sostituzione

PARTI COMUNI

L'unità è servita dalle seguenti parti comuni:

- il cortile posto al piano interrato con corsie di accesso carraio e pedonale individuato a catasto fabbricati con il sub. 1 del mappale 183, descritto nell'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 come attribuita all'esecutato costituendo servitù di passaggio pedonale a favore delle unità 183/10 e 183/11 proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi documentale non risulta iscritta servitù, censo, livello, usi civici avente ad oggetto l'unità abitativa, ma si evidenzia che:

- per l'ingresso pedonale all'abitazione avviene tramite passaggio sulla porzione di giardino in comproprietà all'esecutato ed a terzi ed individuata a catasto fabbricati foglio 34 mappale 198 sub. 1 (area urbana) e non inserita nei beni pignorati.

Con l'atto di divisione rogito Notaio Paolo Viglino di Ceva del 23/12/2014 rep. 30168 racc. 18657 si stabiliva quanto segue:

- l'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al signor **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravata, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, di servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 e del terreno mappale 200 e su quanto sarà su di esso edificato assegnati col primo lotto alla **** Omissis **** per raggiungere la scala esterna ove è prevista la nuova costruzione di cui sopra, attraverso la porta in progetto prevista sull'attuale

recinzione, e permettere così l'accesso ed il recesso al e dal porticato mappale 183/13;

- il fabbricato da erigersi ad opera della **** Omissis **** sul mappale 200 lei assegnato potrà allacciarsi agli impianti comuni presenti sull'area cortiliva mappale 183/1 senza corresponsione di indennizzi, intendendosi pertanto gravata, detta area cortiliva, da corrispondente servitù;

- il porticato mappale 183/13 assegnato col secondo lotto al signor **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla **** Omissis ****, con possibilità di sosta carico e scarico.

tale accesso potrà essere praticato sia attraverso la scala menzionata al punto di cui sopra che dall'area comune mappale 198;

- il terreno mappale 200 assegnato col primo lotto alla **** Omissis ****, a seguito della presente divisione rimane gravato, ai sensi dell'articolo 1062 codice civile, da servitù di passaggio pedonale a favore dell'area cortiliva mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al **** Omissis **** da esercitarsi attraverso la porta pedonale prevista sul muro di recinzione posto tra tale mappale 183/1 ed il mappale 200 stesso, per accedere e recedere al e dal terreno mappale 199;

- il cancello posto sul mappale 183/1 costituente accessorio esclusivo delle unità immobiliari assegnate col secondo lotto al **** Omissis **** lato mappale 37 del foglio 24, è gravato da servitù di passaggio pedonale e



carraio a favore delle unità immobiliari mappali 183/10 e 183/11 assegnati col primo lotto alla **** Omissis ****.

Resteranno di uso comune l'impianto di accumulo gas (bombolone) posto a cavallo tra i mappali 199 e 200 con relativi impianti di adduzione alle singole caldaie, così come comuni resteranno gli attuali impianti a servizio del condominio, quali acquedotto, impianto elettrico, impianto antintrusione ed impianto fognario.

Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue:

l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonché a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione si trova nella periferia del Comune di Ceva in prossimità del casello autostradale, in area principalmente agricola con accesso da strada privata passante su proprietà di terzi dipartente dalla Strada Statale 28 Nord.

L'immobile è composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti e tetto in latero-cemento, manto di copertura in tegole tamponamenti in doppio paramento in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

L'area esterna del fabbricato è composta da un cortile comune, individuato con il subalterno 1, accessibile da cancello carraio e servente il piano interrato, oltre alla porzione di giardino ed accesso pedonale e carraio al piano terreno individuata dal mappale 198 sub. 1 del C.F.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato risultano buone.

La porzione di fabbricato componente il lotto ha caratteristiche diverse dalla restante parte dell'edificio in quanto realizzata, in parte, con struttura in cemento armato prefabbricato derivante da un ampliamento avvenuto in un tempo successivo all'originaria costruzione.

la porzione di immobile è caratterizzata da:

- pavimentazione e rivestimento di bagno, ufficio e spogliatoio in piastrelle di ceramica
- pavimentazione del magazzino artigianale in battuto di cemento
- tamponature laterali in pannelli prefabbricati
- tramezzature interne in mattoni intonacati
- portoni di accesso in ferro
- finestre a nastro in vetro strutturato
- finestre tradizionali con struttura in alluminio e vetro
- porte interne in legno tamburato
- impianto di riscaldamento servente il locale più ampio composto da un ventilconvettore ad aria oramai obsoleto e da sostituire
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina
- impianto idrico servente il bagno connesso a pubblico acquedotto
- impianto di raccolta acque reflue collegato a condotta comune al fabbricato servita da impianto di raccolta e trattamento non connesso alla pubblica fognatura. Dall'analisi documentale non risulta presente autorizzazione allo scarico di acque reflue in acque superficiali o sottosuolo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato come magazzino per mezzi e materiale



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1986 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Parisi	29/12/1986	19862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/01/1987	273			
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vigliano Paolo	23/12/2014	30168	18657
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	30/12/2014	8001	6578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/12/2014	6578			

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 19/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 22/12/2021
Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.212,26
Spese: € 7.787,74
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Giudice di Pace di Cuneo
Data: 14/06/2021
N° repertorio: 306
Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

Trascrizioni

- **Costituzione di servitù**
Trascritto a Mondovì il 10/08/1988
Reg. gen. 5182 - Reg. part. 4351
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Costituzione di servitù di metanodotto sul mappale 1 del foglio 34 del comune di Ceva ora componente i mappali 183-198-199-202-203 in parte oggetto di pignoramento
- **Vincolo di inedificabilità**
Trascritto a Mondovì il 26/09/1991
Reg. gen. 5303 - Reg. part. 4291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vincolo di inedificabilità di parte (1.000 mq) dell'ex mappale 1 del foglio 34 ora rappresentato dai mappali 183-198-199-202-203 per ampliamento di fabbricato artigianale
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mondovì il 07/04/2023
Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, ad un costo di 600,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità abitativa si trova all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione è stata rilasciata dal Comune di Ceva licenza edilizia senza numero in data 27 febbraio 1976 con successiva variante in corso d'opera del 24/08/1976 anch'essa senza numero (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 11 maggio 1983);

Per la costruzione delle unità immobiliari mappali 183/8, 183/9 e 183/13 sono state rilasciate dal Comune di Ceva concessione edilizie numeri 170/87 del 30/12/1987 e 138/91 del 28/09/1991 (autorizzazione di abitabilità - agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 20 novembre 1993);

Per la costruzione dell'unità immobiliari mappali 183/12, relativamente al piano seminterrato, è stato rilasciato Concessione edilizia n. 39/90 del 06/03/1990 e autorizzazione edilizia numero 78/98 in data 13 novembre 1998;

Per la costruzione dell'unità immobiliare mappale 183/6 è stata rilasciata dal Comune di Ceva concessione edilizia numero 138/88 in data 27 dicembre 1988 (autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ceva in data 01 settembre 2000);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dall'analisi documentale e dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo si può affermare che le unità risultano conformi in materia edilizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di fabbricato avente parti comuni individuabili nella struttura dell'edificio e scala di accesso ai piani.

Il fabbricato non è costituito in condominio e non vi è regolamento che regoli la suddivisione delle spese delle parti comuni.

Da quanto indicato dall'esecutato non vi è previsione di spese per la manutenzione delle parti comuni, come verificato nel sopralluogo, e/o spese insolute.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8

DESCRIZIONE

Terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio di forma regolare accessibile da strada vicinale. Porzione della superficie è individuata dal PRGC in ambito urbanistico produttivo esistente confermato nella quale è prevista la possibilità di incremento dei fabbricati esistenti e non della nuova edificazione di fabbricati ad suo produttivo.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord-Est con i mappali 183 e 203 (fabbricato e relative pertinenze), mappale 202 (porzione di terreno), a Sud-Est con il mappale 180 (strada vicinale), a Sud Ovest con il mappale 195 (terreno agricolo), a Nord-Ovest con il mappale 331 - 436 (terreno agricolo)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno ad uso agricolo - mapp. 199	4314,00 mq	4314,00 mq	1	4314,00 mq	0,00 m	
Terreno ad uso agricolo - mapp. 332	417,00 mq	417,00 mq	1	417,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4731,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4731,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 25/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 19030
Dal 10/12/1975 al 20/08/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 28 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2760
Dal 25/01/1986 al 29/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8945
Dal 29/12/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8945
Dal 20/08/1990 al 01/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 38 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2760
Dal 01/09/1990 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 417 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,40
Dal 31/12/1991 al 10/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8047 Reddito dominicale € 27,01 Reddito agrario € 22,86
Dal 10/03/2014 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 14,48 Reddito agrario € 12,25
Dal 23/12/2014 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 332 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 417 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,40
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 199 Qualità Seminativo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 4314 Reddito dominicale € 14,48 Reddito agrario € 12,25
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VARIAZIONI CATASTALI:

MAPPALE 199

Impianto meccanografico del 10/12/1975

TIPO MAPPALE del 25/01/1986 in atti dal 26/05/1999 (n. 579.1/1986)

TIPO MAPPALE del 31/12/1991 in atti dal 31/05/1999 (n.3082.1/1991)

FRAZIONAMENTO del 10/03/2014 Pratica n. CN0053354 in atti dal 10/03/2014 presentato il 07/03/2014 (n. 53354.1/2014)

MAPPALE 332

Impianto meccanografico del 10/12/1975

FRAZIONAMENTO del 20/08/1990 in atti dal 20/08/1990 (n.3578.1/1990)

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
34	199				Seminativo	2	4314 mq	14,48 €	12,25 €	
24	332				Seminativo	1	417 mq	1,83 €	1,4 €	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato realizzato senza titolo edilizio non è stato inserito nell'individuazione catastale in quanto se ne prevede la demolizione per il ripristino della conformità edilizia

STATO CONSERVATIVO

Terreno ad uso agricolo mantenuto a prato ed in buone condizioni

PARTI COMUNI

Non presenti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita rogito Notaio Giacomo Parisi del 29/12/1986 rep. 19682 racc. 3077 si indicava quanto segue:

l'intero mappale 1 (ora 183-198-199-203-202 parte) è gravato di passo con ogni mezzo, sulle due stradine esistenti, a favore della restante proprietà dei venditori, per l'accesso a dette proprietà, nonchè a favore di terzi limitatamente ad una delle due stradine dette.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio accessibile da strada vicinale. Una porzione dell'area è individuata sul PRGC in area produttiva esistente confermate la cui edificabilità è realizzabile con solo ampliamento del fabbricato esistente che ne determina l'impossibilità dell'edificazione all'interno della porzione di terreno non essendo in aderenza o occupato da un edificio produttivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1986 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Parisi	29/12/1986	19682	3077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	09/01/1987	171	144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/1990 al 23/12/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Parisi	01/09/1990	41203	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mondovì	25/09/1990	5413	4395
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Mondovì	14/09/1990	287	
Dal 23/12/2014 al 17/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vigliano Paolo	23/12/2014	30168	18657
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	30/12/2014	8001	6578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	30/12/2014	6578	

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 19/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo
 Iscritto a Mondovì il 22/12/2021
 Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.212,26
 Spese: € 7.787,74
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 0,00 %
 Rogante: Giudice di Pace di Cuneo



Data: 14/06/2021

N° repertorio: 306

Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

Trascrizioni

- **Costituzione di servitù**

Trascritto a Mondovì il 10/08/1988

Reg. gen. 5182 - Reg. part. 4351

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Costituzione di servitù di metanodotto sul mappale 1 del foglio 34 del comune di Ceva ora componente i mappali 183-198-199-202-203 in parte oggetto di pignoramento

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Mondovì il 07/04/2023

Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, ad un costo di 600,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno si trova, in parte, all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione ed in parte in zona a prevalente funzione produttiva agricola normato dall'art. 5.13 delle NtA.

Una porzione del terreno ricade nella fascia di rispetto dalla ferrovia

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono stati rilasciati titoli edilizi inerenti l'appezzamento di terreno



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.

All'interno della porzione di terreno mappale 332 è stato realizzato un basso fabbricato senza previo rilascio di titolo edilizio. La posizione del fabbricato ed i parametri urbanistici dell'area non permettono la regolarizzazione dell'edificio pertanto, si prevede la sua demolizione al fine di ottenere la regolarità edilizia.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia delle unità immobiliari costituenti il cespite aventi destinazioni diverse e non connesse tra loro (residenziale, artigianale ed agricolo) si è provveduto a suddividere la valutazione in tre lotti aventi medesima destinazione.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Appartamento al piano terreno di palazzina residenziale composto da soggiorno, tinello, cucinino, quattro camere, bagno, lavanderia e disimpegno, il tutto con accesso dalla scala interna comune. L'unità abitativa è completata da un porticato posto al piano terreno del fabbricato con ampio terrazzo latistante e porticato posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 12, Categoria C7 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 13, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.000,00

la valutazione è stata eseguita con il metodo MCA market Comparison Approach, determinando i comparabili all'interno del segmento di mercato a cui appartiene l'unità oggetto di valutazione.
Per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare individuata dal sub. 12 si stima un costo pari a 7.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceva (CN) - Via Garessio 8	223,75 mq	380,00 €/mq	€ 85.025,00	100,00%	€ 85.025,00
				Valore di stima:	€ 85.025,00

Valore di stima: € 85.025,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 78.000,00

Alla valutazione espressa è stato applicato il deprezzamento dovuto alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare individuata con il sub. 12



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Porzione di fabbricato posta al piano seminterrato adibita a laboratorio artigianale composta da due ampi locali attualmente adibito a magazzino con retrostante ufficio e servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.000,00
la valutazione è stata eseguita con il metodo MCA market Comparison Approach, determinando i comparabili all'interno del segmento di mercato a cui appartiene l'unità oggetto di valutazione.
Non si rilevano costi di regolarizzazione in quanto la lieve difformità catastale non influisce sulla consistenza delle unità immobiliari interessate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ceva (CN) - Via Garessio 8	408,40 mq	320,00 €/mq	€ 130.624,00	100,00%	€ 130.624,00
				Valore di stima:	€ 130.624,00

Valore finale di stima (arrotondato): € 131.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio di forma regolare accessibile da strada vicinale. Porzione della superficie è individuata dal PRGC in ambito urbanistico produttivo esistente confermato nella quale è prevista la possibilità di incremento dei fabbricati esistenti e non della nuova edificazione di fabbricati ad suo produttivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 332, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00

Per la valutazione del terreno si è utilizzato il metodo MCA Market Comparison Approach ottenendo i comparabili tramite ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari locali ed associazioni di categoria. La demolizione del basso fabbricato al fine di ottenere la regolarità edilizia ha un costo stimato in 2.500,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Ceva (CN) - Via Garessio 8	4731,00 mq	1,80 €/mq	€ 8.515,80	100,00%	€ 8.515,80
				Valore di stima:	€ 8.515,80



Valore di stima: € 8.515,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 6.000,00

Al valore del terreno è stato decurtato il costo per l'ottenimento della conformità edilizia

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 17/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dante Eleonora



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Appartamento al piano terreno di palazzina residenziale composto da soggiorno, tinello, cucinino, quattro camere, bagno, lavanderia e disimpegno, il tutto con accesso dalla scala interna comune. L'unità abitativa è completata da un porticato posto al piano terreno del fabbricato con ampio terrazzo latistante e porticato posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 12, Categoria C7 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 13, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità abitativa si trova all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Porzione di fabbricato posta al piano seminterrato adibita a laboratorio artigianale composta da due ampi locali attualmente adibito a magazzino con retrostante ufficio e servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità abitativa si trova all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione

Prezzo base d'asta: € 131.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ceva (CN) - Via Garessio 8
Terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio di forma regolare accessibile da strada vicinale. Porzione della superficie è individuata dal PRGC in ambito urbanistico produttivo esistente confermato nella quale è prevista la possibilità di incremento dei fabbricati esistenti e non della nuova edificazione di fabbricati ad suo produttivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 332, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno si trova, in parte, all'interno di un'area individuata dal PRGC vigente in ambito produttivo esistente confermato regolamento dall'art. 5.08 delle norme tecniche di attuazione ed in parte in zona a prevalente funzione produttiva agricola normato dall'art. 5.13 delle NtA. Una porzione del terreno ricade nella fascia di rispetto dalla ferrovia

Prezzo base d'asta: € 6.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceva (CN) - Via Garessio 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 12, Categoria C7 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 13, Categoria C7	Superficie	223,75 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in sufficienti condizioni di manutenzione in quanto gli elementi costituenti risultano in buono stato, ma vengono aggravati dalla presenza di numerose ed estese macchie di muffa che hanno colpito principalmente il cucinino e la camera matrimoniale per presenza di ponti termici in corrispondenza della struttura e scarsa ventilazione interna. Gli impianti, per quanto visibile, risultano in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento al piano terreno di palazzina residenziale composto da soggiorno, tinello, cucinino, quattro camere, bagno, lavanderia e disimpegno, il tutto con accesso dalla scala interna comune. L'unità abitativa è completata da un porticato posto al piano terreno del fabbricato con ampio terrazzo latistante e porticato posto al piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e suoi familiari		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ceva (CN) - Via Garessio 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 183, Sub. 7, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 8, Categoria C3 - Fg. 34, Part. 183, Sub. 9, Categoria C3	Superficie	408,40 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione in quanto gli elementi costitutivi risultano in discreto stato in considerazione della destinazione d'uso. L'impianto di riscaldamento con ventilconvettore a soffitto che serve parte dell'unità risulta vetusto e richiede la sostituzione		
Descrizione:	Porzione di fabbricato posta al piano seminterrato adibita a laboratorio artigianale composta da due ampi locali attualmente adibito a magazzino con retrostante ufficio e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato come magazzino per mezzi e materiale		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Ceva (CN) - Via Garessio 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 199, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 332, Qualità Seminativo	Superficie	4731,00 mq
Stato conservativo:	Terreno ad uso agricolo mantenuto a prato ed in buone condizioni		
Descrizione:	Terreno mantenuto a prato non irriguo in leggero declivio di forma regolare accessibile da strada vicinale. Porzione della superficie è individuata dal PRGC in ambito urbanistico produttivo esistente confermato nella quale è prevista la possibilità di incremento dei fabbricati esistenti e non della nuova edificazione di fabbricati ad suo produttivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEVA (CN) - VIA GARESSIO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 22/12/2021
Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.212,26
Spese: € 7.787,74
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Giudice di Pace di Cuneo
Data: 14/06/2021
N° repertorio: 306
Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mondovì il 07/04/2023
Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA GARESSIO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 22/12/2021
Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.212,26
Spese: € 7.787,74
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %



Rogante: Giudice di Pace di Cuneo

Data: 14/06/2021

N° repertorio: 306

Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Mondovì il 07/04/2023

Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEVA (CN) - VIA GARESSIO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreti Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 22/12/2021

Reg. gen. 10329 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.212,26

Spese: € 7.787,74

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Giudice di Pace di Cuneo

Data: 14/06/2021

N° repertorio: 306

Note: Iscrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Mondovì il 07/04/2023

Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2304

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione avente ad oggetto i seguenti immobili: Catasto Fabbricato Foglio 34 mappale 183 sub. 6-7-8-9-12-13 Catasto Terreni Foglio 34 mappale 199 Catasto Terreni Foglio 24 mappale 332

