

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S

DESCRIZIONE

il lotto 8 fa parte dell'unità negoziale 1. L'immobile si compone di un unità residenziale con ingresso da via san Pietro, mentre dal cortile si accede, attraversando un passaggio carraio, al ripostiglio/magazzino. L'appartamento si trova al piano primo se consideriamo l'accesso dal cortile interno, è invece piano terra se il riferimento è l'ingresso da via San Pietro. E' situato all'interno del centro abitato, gode di una vista molto panoramica sul Santuario di Vicoforte. La zona è servita dai mezzi pubblici che portano in Vicoforte e Santuario, ma anche nei comuni limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile di cui al lotto 8, fa parte di una porzione di fabbricato che risale indicativamente alla seconda metà del XIX secolo.

Si accede all'appartamento salendo un gradino, la porta di ingresso è protetta da una serranda a scorrimento orizzontale.

L'abitazione è composta da: ingresso, bagno cieco, disimpegno, cucina che si affaccia su un terrazzo, 1 camera letto, 2 ripostigli. Al piano 1° seminterrato, (se consideriamo l'ingresso su via san Pietro) c'è un locale lungo e stretto adibito a ripostiglio. Al piano primo, nel sottotetto, ci sono due locali cellule con destinazione ripostiglio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita, di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****, (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****,

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

● **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** (Proprietà 1/)

CONFINI

Il bene oggetto della perizia è libero su 2 lati.
 Confina a SUD con il cortile interno Pietro
 a OVEST NCF Foglio 13 part. 45 sub. 12 (lotto 7)
 a EST con altre proprietà (estranea al procedimento)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,11 mq	76,52 mq	1,00	76,52 mq	2,70 m	T
Terrazza	31,38 mq	31,38 mq	0,30	9,41 mq	0,00 m	T
Ripostigli, Cellure	206,91 mq	213,34 mq	0,20	42,67 mq	0,00 m	1S-1
Totale superficie convenzionale:				128,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**l'altezza dei locali ripostigli proviene da una media di tutti i locali (a piano primo h. 2.42 - a piano 1° seminterrato: centro volta h. 2,60 m - a PT: h. 2,70 m)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1986 al 23/09/2009	**** OMISSIS **** nata a **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** QUOTA per 1/2 **** Omissis ****, QUOTA per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 146,67 Piano s t 1
Dal 23/09/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 146,67 Piano s1 t 1
Dal 08/03/2023 al 19/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 14 Categoria A4 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 369 mq Rendita € 210,20 Piano S T 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	45	13		A4	1	10	202 mq	191,09 €	s1 t 1	

Corrispondenza

catastale

Nell'allegato 5 per ogni lotto COSTITUITO viene presentata la planimetria derivante dal rilievo effettuato ed il confronto con la planimetria catastale. In questo caso si è reso necessario procedere alla variazione catastale come da allegato, per la mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

La differenza che è emersa è l'accorpamento al lotto 7 di una camera (camera armadi) dal fabbricato confinante (ora fg 13 part 45 sub 15)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di tutta la documentazione fornita. Sono state effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta, si è recata in loco per esaminare e rilevare la consistenza degli immobili oggetto di perizia e per la verifica dell'impianto termico finalizzato al controllo o alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, a seconda dei casi. E' stata redatta idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire le informazioni finalizzate a procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica e catastale. E' stata richiesta altresì, al Comune di Vicoforte l'accesso agli atti per esaminare i provvedimenti edilizi rilasciati, ma non sono emerse pratiche edilizie.

PATTI

///

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è inserito in una porzione di fabbricato che necessita sicuramente di un intervento di risanamento conservativo importante volto sicuramente alla manutenzione del tetto, alla sostituzione dei serramenti, alla revisione dell'impianto di riscaldamento, elettrico e sanitario.

PARTI COMUNI

IL LOTTO 7 oggetto di esecuzione, come si può comprendere dalla documentazione fotografica, è parte di un corpo di fabbrica che definiamo in linea. Comune ad altri lotti è la corte su cui si affaccia e da cui entrano gli inquilini, perché scelto come ingresso principale. E' DA EVIDENZIARE che l'ingresso su via San PIETRO ed il corridoio sono comuni anche all'appartamento di cui al fg 13 part 45 sub. 5 a piano Primo (se riferito a via san Pietro), ma secondo se consideriamo il cortile interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

///

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di cui al presente lotto ha due lati liberi sulla via comunale e sul cortile, non è molto luminoso, ma gode di un affaccio stupendo sul Santuario di Vicoforte.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante. A piano seminterrato la struttura orizzontale è a volte in mattoni a vista, le pareti verticali sono in pietre misto mattoni. Il pavimento è rimasto in terra battuta. L'altezza a centro volta è mt. 2.80. Il piano di abitazione non presenta una distribuzione interna ottimale. Il piano superiore ha il tetto in legno a vista, che necessita chiaramente di una importante manutenzione straordinaria,

I serramenti sono in legno a vetro semplice, non energeticamente efficienti, oscurate da persiane in legno. Il balcone hanno parapetto in ferro a bacchette verticali alla piemontese. I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera zincata. Il tetto è realizzato a due falde, la struttura è in legno con coppi piemontesi, necessita una completa ristrutturazione. Lo scarico avviene tramite pubblica fognatura. E' attivo l'allacciamento all'acquedotto. Il fabbricato esternamente è intonacato.

Le finiture interne (pavimenti, porte, rivestimenti...) non sono di pregio, in condizioni sufficienti.

Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di stufa, un boiler assicura l'acqua calda sanitaria.

Impianto elettrico: l'impianto non ha subito modifiche nel tempo, necessita di una revisione generale.

Questo lotto, come gli altri adiacenti, dovrà essere oggetto di un risanamento conservativo importante per assicurare l'abitabilità dell'immobile.

Si tratta di immobili che dopo i sopracitati interventi sarebbero attrattivi alla vendita.

Nel 1993 l'immobile fu accatastato con un garage che purtroppo dovrà essere di demolizione, perché mai autorizzato dal Comune e non sanabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:
Registrazione contratto: 01/09/2021

- Scadenza contratto: 30/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

IL CONTRATTO SI RINNOVA AUTOMATICAMENTE

Canoni di locazione
Canone mensile: € 220,00

CANONE ANNUALE € 2.640,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 20/12/1986 al 23/03/2009	**** OMISSIS **** nata a **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** QUOTA per 1 /2 **** Omissis ****, proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		UR MONDOVI	07/03/1988	1610	1346		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		UR MONDOVI'	20/06/1987	1118			
		Dal 23/09/2009 al 06/03/2023	**** Omissis ****, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	23/09/2009						
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
UR MONDOVI'	26/04/2010			3429	2623		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		

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.

SI EVIDENZIA L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI **** OMISSIS **** TRASCRITTA IL 05/07/2013 AI NUMERI
 RG 4927 ED RP 3971

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO DI MONDOVI aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MONDOVI il 30/12/2013
Reg. gen. 9324 - Reg. part. 864
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 649.438,87
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 23/12/2013
N° repertorio: 2141
Note: RISTRETTE A: UNITA NEGOZIALE 1 RELATIVAMENTE AL FG 13 PARTICELLA 45 SUB 12-13 (EX. 3) 14 (EX. 4)-5-6-7-8 UNITA NEGOZIALE 3-4-5- 6 -8-9-11-12
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SAVONA il 10/02/2014
Reg. gen. 753 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA
Contro **** Omissis **** Capitale: € 107.477,73
Rogante: TRIBUNALE DI SAVONA
Data: 04/02/2014
N° repertorio: 303
Note: RISTRETTA ALLE UNITA NEGOZIALI 1 RELATIVAMENTE A FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8 UNITA' NEGOZIALI: 3-4-5-6-7-8-9-10-11 (AD ECCEZIONE DEL FOGLIO 12 PARTICELLA 510 SUB 1) E 12
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MONDOVI il 11/02/2014
Reg. gen. 797 - Reg. part. 65
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CARRU
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 117.028,50
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 04/02/2014
N° repertorio: 163
Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA' NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11,E 12
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MONDOVI' il 28/02/2014
Reg. gen. 1104 - Reg. part. 97
Quota: 1/1

Importo: € 1.080.000,00
A favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 03/07/2014
N° repertorio: 7899
Note: RELATIVAMENTE ALL UNITA' NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 3-4-5-6-7-8) E ALLE UNITA'
NEGOZIALI 3,4,5,6,7,8,9,11 (AD ECCEZIONE DEL FG. 12 PART. 510 SUB. 1), 12 E 13

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA DONAZIONE**

Trascritto a MONDOVI' il 07/08/2014
Reg. gen. 4883 - Reg. part. 4014
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA
Contro **** Omissis ****
Note: RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 PER I BENI DI CUI AL FG. 13 PART. 45 SUB.9-10-11 UNITA'
NEGOZIALE 1 E 3

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a PIGNORAMENTO IMMOBILI il 28/01/2015
Reg. gen. 538 - Reg. part. 451
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA
Contro **** Omissis ****
Note: RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 PER I BENI DI CUI AL FG. 13 PART. 45 SUB.3-4-5-6-7-8
UNITA' NEGOZIALE 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a MONDOVI' il 20/02/2018
Reg. gen. 1264 - Reg. part. 989
A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
Contro **** Omissis ****
Note: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE PER UNITA NEGOZIALE 1 (FG. 13 PART. 45 SUB. 1.9-10-11) SU
REstanti IMMOBILI DI U.N. 1 E SULL'UNITA' NEGOZIALE 2

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a MONDOVI' il 11/03/2022
Reg. gen. 1905 - Reg. part. 1567
A favore di MAIOR SPV SRL
Contro **** Omissis ****
Note: CONTRO **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/1: FG. 13 PART. 45 SUB. 14 (EX.4) 5-6-7-8 UNITA
NEGOZIALE 4*5*6*7*8*9*10*11*12 OCCORRE STRALCIARE L'UNITA' NEGOZIALE 13 PER LA QUOTA DI 1/2.
CONTRO **** Omissis **** E **** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNA: UNITA' NEGOZIALE 1:
FG.13 PART. 53 SB. 4-5-6-7 * FG 13 PART. 45 SUB. 9-10-11 * FG. 13 PART 36-37-38-39-48-52-314-464-53-25
**** Omissis **** PER LA QUOTA DI 1/1 UNITA' NEGOZIALE 1: FG.6 PART. 396 SUB. 1-2-3-4

Oneri

di

cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

IL LOTTO oggetto di esame risulta normato, in base alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ed alla tavola di PRGC di progetto n. C2.1 come aree di "RISTRUTTURAZIONE DI TIPO PARZIALE DI TIPO A". ed è inserito in zona Ab3 ossia "AREE DI VALORE AMBIENTALE".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono emerse dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune pratiche edilizie nè iniziali, nè di provvedimenti successivi.

L'unica traccia è l'accatastamento effettuato nel 1993, che rispetto allo stato di fatto rilevato evidenzia le seguenti differenze:

1) al piano di abitazione, entrando sulla sinistra, a catasto, era previsto un unico locale destinato a ripostiglio; oggi questo locale risulta suddiviso in tre parti di cui una destinata a camera e dotata di finestra e i due rimanenti sono rimasti invariati nella loro destinazione d'uso in quanto non aerati, nè illuminati naturalmente.
2) la stanza inizialmente identificata come "Cucina" è stata accorpata al subalterno 12 (lotto 7 e chiamata camera armadi) e la cucina è stata spostata al posto della camera.

Attiguo a questo immobile è stata costruita un'autorimessa (identificata al cf al fg. 13 part. 45 sub. 13, senza autorizzazioni edilizie).

Per regolarizzare tali situazioni ritengo necessario contattare nuovamente gli uffici comunali e definire un percorso condiviso, considerata la complessità della situazione. La questione è stata esaminata in più momenti con l'ufficio tecnico del Comune di Vicoforte ed in ultima battuta il giorno 11 aprile 2023 in cui è stato contattato telefonicamente anche il Responsabile del Servizio edilizia e urbanistica in forza lavoro fino al 2022 per un confronto più approfondito.

Premessa: l'area di PRGC, in cui si trovano le autorimesse ed il magazzino realizzate senza autorizzazione comunale, è riconosciuta come area Ab 3, ossia ambito di interesse ambientale.

In sede di sanatoria sarebbe necessario verificare la doppia conformità del PRGC sia per quello vigente negli anni in cui furono costruite queste strutture, sia per il Piano attuale; inoltre l'art. 26 delle NTA sui bassi fabbricati, riporta che "...possono essere realizzati (bassi fabbricati) con intervento edilizio diretto su lotti a tutt'oggi edificati, fatta eccezione per gli ambiti Aa, Ab,..." pertanto la conclusione è che non sia possibile sanare alcuno dei fabbricati, pertanto occorrerà richiedere un permesso per procedere alla demolizione degli stessi. I costi relativi agli oneri comunali, l'ufficio tecnico non si è espresso, pertanto è stata fatta una stima dal sottoscritto perito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute dall'occupante l'appartamento, non ci sono spese condominiali.