

il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 9, piano T 1 1S

DESCRIZIONE

il lotto 9 fa parte dell'unità negoziale 1
L'immobile si compone di una unità residenziale che ha accesso da via San Pietro e si trova al piano primo di cantine e ripostigli che hanno accesso dal cortile interno da cui si accede attraversando un passaggio carraio voltato.

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 fa parte di una porzione di fabbricato che risale indicativamente alla seconda metà del XIX secolo.

Si accede all'appartamento utilizzando il medesimo ingresso del lotto 7, attraversando un corridoio comune si raggiunge il vano scala.

L'abitazione è composta da: disimpegno, bagno cieco, 2 camere da letto, 3 ripostigli, una cucina/tinello che si affaccia sul balcone e offre una interessante vista sul Santuario di Vicoforte. Al piano 1° seminterrato, (se consideriamo l'ingresso su via san Pietro) c'è un locale lungo e stretto adibito suddiviso in due ripostigli, una cantina ed un locale tecnico.

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 **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto della perizia è libero su 2 lati. Confina a SUD con il cortile su San Pietro interno a OVEST NCF Foglio 13 part. 45 sub. 12 (lotto 7) a EST con il lotto 14

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,11 mq	76,52 mq	1,00	76,52 mq	2,64 m	1
balcone	5,28 mq	5,28 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	1
Ripostigli, cantine	91,82 mq	102,51 mq	0,20	20,50 mq	2,40 m	1s-1
Totale superficie convenzionale:				98,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1986 al 23/09/2009	**** OMISSIS **** nata a C.F. QUOTA per 1/2 **** Omissis ****, QUOTA per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 171,98 Piano 1S - 1
Dal 23/09/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 171,98 Piano s1 1
Dal 08/03/2023 al 19/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 45, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 171,98

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. IL SUBALTERNO 5 è stato variato in quanto graficamente i due ripostigli del piano primo erano rappresentati in modo non corretto, per essere precisi erano più stretti.

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	5		A4	1	9	206 mq	171,98 €	T 2	

Corrispondenza

catastale

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

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 non si è reso necessario procedere alla variazione catastale come da allegato, per la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

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 ed oneroso, come sarà per gli altri lotti ad esso attigui, volto ad interventi quali la manutenzione del tetto, la sostituzione dei serramenti, la revisione dell'impianto di riscaldamento, di quello elettrico e di quello sanitario.

PARTI COMUNI

IL LOTTO 9, così come il 7 e l'8, è parte di un corpo di fabbrica che definiamo in linea.

Comune ai lotti 7-8-9-10-11-12-14 è la corte su cui si affacciano e da cui entrano gli inquilini, perché hanno scelto come ingresso principale; la corte è identificata a catasto nei seguente modi: fg. 13 part. 53 AREA URBANA E' DA EVIDENZIARE altro spazio comune ai sopraelencati subalterni è il voltone carraio che da Via san Pietro consente l'accesso alla corte. L'area Urbana e l'ente urbano non sono ricompresi nei lotti oggetto di pignoramento per loro natura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

///

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il presente lotto si compone di due lati liberi: sulla via comunale e sul cortile, l'appartamento 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 in alcune zone è in battuto di cemento, in altri locali 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, appena 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 sopra citati interventi sarebbero attrattivi alla vendita.

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: 01/09/2020
- Scadenza contratto: 30/08/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

IL CONTRATTO SI RINNOVA AUTOMATICAMENTE

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00
 CANONE ANNUALE € 2.400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1986 al 23/09/2009	**** OMISSIS **** nata a **** OMISSIS **** C.F. **** OMISSIS **** * QUOTA per 1 /2 **** Omissis **** nato a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** QUOTA per 1 /2 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	DENUNCIA 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°
Dal 23/09/2009 al 23/06/2023	**** Omissis ****, proprietario per 1/ 1 Codice	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		23/09/2009			

Fiscale/P.IVA:
**** Omissis ****

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 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: 3-4-56-7-8-9-10-11 (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 **** 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** di **di** **è** **a** **carico** **della** **cancellazione**
L'onere di cancellazione di di 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'accatamento 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 uno destinato a camera e dotato 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. 6, 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.