

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro,13, piano T 1 1S

DESCRIZIONE

il lotto 14 fa parte dell'unità negoziale 1
L'immobile, che troviamo negli atti anche come n. 7, si sviluppa su 3 piani: terra e primo e secondo con ingresso sia dalla corte interna da cui si accede attraversando un passaggio carraio.

E' situato nel centro abitato del Comune 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 14, fa parte di una porzione di fabbricato che risale indicativamente alla seconda metà del XIX secolo.

Come ingresso principale viene utilizzato quello del cortile interno che è comune a tutte le unità che vi si affacciano.

L'Unità immobiliare è servita da una scala ad una rampa, i gradini sono in battuto di cemento.

Ed è composta:

a piano terreno: da un ingresso da cui parte la scala, tre ripostigli.

a piano primo: cucina con annesso ripostiglio e balcone, disimpegno, bagno, 2 ripostigli soggiorno e l'ingresso da via

san Pietro che però non viene utilizzato.

a piano secondo: camera, cellura.

Completa una porzione di terreno .

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 nord con Via San Pietro

a SUD con il cortile interno
a OVEST con il passo carraio
a EST Foglio 13 part. 45 sub. 9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	170,00 mq	216,82 mq	1,00	216,82 mq	2,64 m	s-t-1
cellura	64,96 mq	103,32 mq	0,20	20,66 mq	0,00 m	1
cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				246,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Le altezze sono altezze medie, considerate che i soffitti sono voltati.

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. 50 Categoria A4 Piano s t 1
Dal 23/09/2009 al 08/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 50 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Piano s1 t 1
Dal 08/03/2023 al 19/03/2023	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 50, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 229,31 Piano s-1-1

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	50	1		A4	1	12	269 mq	229,31 €	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 esistenza delle planimetrie catastali.

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 completa dell'impianto di riscaldamento, elettrico e sanitario.

PARTI COMUNI

IL LOTTO 14 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.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

///

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la porzione di fabbricato 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 intonacate, le pareti verticali anch' esse tinteggiate. Il pavimento è un battuto di cemento come la rampa di scale che collega i vari piani. L'altezza media è mt. 2.65. Il piano di abitazione non presenta una distribuzione interna ottimale.

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 a pellet.
Impianto elettrico: l'impianto è stato rimaneggiato nel tempo, per cui 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, per la loro posizione, dopo i sopracitati 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: 01/12/2015

- Scadenza contratto: 30/11/2023

Canoni

di

locazione

Canone mensile: € 180,00

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 **** , **** OMISSIS **** , **** 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 **** , **** OMISSIS **** , **** 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

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

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 al NCF, ma senza presentare la planimetria.

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.