

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	10



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.230,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc.....	26





INCARICO

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Geom. Facchini Giuseppe, con studio in Via Umberto I, 11 - 12073 - Ceva (CN), email facchinigiuseppe@virgilio.it, PEC giuseppe.facchini@geopec.it, Tel. 0174 700389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Appartamento sito nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 15. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, tinello, cucinino, bagno, due camere e tre balconi al piano secondo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/01/2024.

Custode delle chiavi: IFIR PIEMONTE S.r.l. - Istituto vendite giudiziarie

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Cantina sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 21. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato a cantina al piano primo sotterraneo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Autorimessa sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 321, subalterno 4. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato ad autorimessa al piano terra. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

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)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

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)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto altra u.i.u. foglio 40, particella 43; ai lati altra u.i.u. foglio 40 particella 43, vano scala condominiale e affaccio su cortile comune; sopra il cielo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altra u.i.u. foglio 40 particella 43, corridoio condominiale e terrapieno; sopra altra u.i.u. foglio 40 particella 43.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze: sotto la terra; ai lati altre u.i.u. foglio 40 particella 321, mappali 410 e 539 e affaccio su cortile comune; sopra il cielo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	81,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 43, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 43, Sub. 15 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 177,14 Piano 2
Dal 14/02/2024 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 43, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 192,90 Piano 2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 43, Sub. 21 Categoria C2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 6,61 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 43, Sub. 21 Categoria C2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 6,61 Piano S1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 321, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Rendita € 59,70 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 40, Part. 43, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 19 mq Rendita € 59,70 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	43	15		A3	1	4,5	81 mq	192,9 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare corrisponde alla planimetria catastale esistente a seguito di Variazione Catastale del 09/02/2024 protocollo n. CN0017592/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	43	21		C2	1	4	6 mq	6,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	321	4		C6	6	17	19 mq	59,7 €	T	



Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'unità immobiliare è posta al piano secondo; si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato con piastrelle in monocottura e parquet in legno; la porta d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice; l'impianto elettrico è da rivedere; l'impianto di riscaldamento non è presente; il bagno è completo di ogni accessorio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'unità immobiliare è posta al piano primo sotterraneo; si presenta in pessime condizioni di manutenzione; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono in parte intonacate; la porta d'ingresso è in metallo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

L'unità immobiliare è posta al piano terreno; si presenta in normali condizioni di manutenzione; la struttura portante è in muratura, le pareti interne sono intonacate; il pavimento è in battuto di cemento e la porta d'ingresso in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2003 al 14/02/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MONDOVI'	15/05/2003	539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/06/2003	3575	
		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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2003 al 14/02/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MONDOVI'	15/05/2003	539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		MONDOVI'	13/06/2003	3575	
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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2003 al 14/02/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MONDOVI'	15/05/2003	539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONDOVI'	13/06/2003	3575	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovi' il
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1097
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio RE Marco
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 52785
N° raccolta: 22732
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01
Iscritto a Mondovi' il
Reg. gen. 2468 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 48.553,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 24.266,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovi' il
Reg. gen. 678 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.043,19
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovi' il
Reg. gen. 766 - Reg. part. 71
Quota: 1/1
Importo: € 624.166,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 312.083,12
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovi' il
Reg. gen. 1973 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
Importo: € 373.050,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 186.525,26



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì
Reg. gen. - Reg. part. 6927
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1097
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio RE Marco
Data:
N° repertorio: 52785
N° raccolta: 22732
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01
Iscritto a Mondovì il
Reg. gen. 2468 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 48.553,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.266,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il
Reg. gen. 678 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.043,19
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovì il
Reg. gen. 766 - Reg. part. 71
Quota: 1/1
Importo: € 624.166,24
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 312.083,12

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovì il 08/04/2015
Reg. gen. 1973 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
Importo: € 373.050,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 186.525,26

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovì il :
Reg. gen. . - Reg. part. 6927
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il ()
Reg. gen. 7330 - Reg. part. 1097
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio RE Marco
Data: ()
N° repertorio: 52785
N° raccolta: 22732
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01
Iscritto a Mondovì il () }
Reg. gen. 2468 - Reg. part. 309
Quota: 1/1
Importo: € 48.553,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.266,50
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il ()
Reg. gen. 678 - Reg. part. 63
Quota: 1/1



Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.043,19

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovi' il ()
Reg. gen. 766 - Reg. part. 71
Quota: 1/1
Importo: € 624.166,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 312.083,12
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale - ruolo
Iscritto a Mondovi' il ()
Reg. gen. 1973 - Reg. part. 216
Quota: 1/1
Importo: € 373.050,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 186.525,26

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mondovi' il ()
Reg. gen. . - Reg. part. 6927
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa:

Destinazione urbanistica:

- edifici in aree agricole.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa:

Destinazione urbanistica:

- edifici in aree agricole.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa:

Destinazione urbanistica:



- edifici in aree agricole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1967 e successivamente è stato eseguito il seguente intervento edili:

- Pratica Edilizia (nulla osta) N. 168 del 15/09/1960 per opere di sopraelevazione (ampliamento).

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garessio è stato riscontrato che per l'unità immobiliare, avente destinazione abitazione, censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 15, sono state realizzate opere in difformità rispetto al progetto della Pratica Edilizia (nulla osta) N. 168 del 15/09/1960; la difformità consiste in un'altezza interna minore, diversa disposizione delle tramezze e aperture dei vani interni.

Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite unica Scia in Accertamento di Conformità comprendente sia il garage (f. 40 n. 321 sub. 4) che questa unità immobiliare.

Il costo totale stimato da sostenere è di € 2'500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, in totale € 1'388,00, diritti Scia € 80,00 e Oblazione € 1'032,00 (si precisa che i diritti di oblazione devono essere pagati per ogni unità immobiliare ovvero € 516,00 x 2).

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.

Alloggio censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 15: Attestato di Prestazione Energetica N. Certificato: 2024 100537 0015 del 15/02/2024, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 414,33 kWh/m2anno, valido fino al 15/02/2034.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT N. 123

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1967 e successivamente non sono stati eseguiti interventi edili da dover richiedere dei provvedimenti amministrativi.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GARESSIO (CN) - VIA ROBERTO LEPETIT SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del fabbricato è antecedente all'anno 1967 e successivamente è stato eseguito il seguente intervento edili:

- Pratica Edilizia (nulla osta) N. 694 del 21/10/1966 per costruzione di magazzini (autorimesse).

Da verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garesio è stato riscontrato che per l'unità immobiliare, avente destinazione autorimessa, censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 321, subalterno 4, sono state realizzate opere in difformità rispetto al progetto della Pratica Edilizia (nulla osta) N. 694 del 21/10/1966; la difformità consiste nella realizzazione dei locali con un'altezza utile interna di m 3,00 (a progetto l'altezza utile interna era di m 3,20).

Tale difformità potrà essere regolarizzata tramite unica Scia in Accertamento di Conformità comprendente sia l'alloggio (f. 40 n. 43 sub. 15) che questa unità immobiliare.

Il costo totale stimato da sostenere è di € 2'500,00; tale costo è comprensivo di spese tecniche, in totale € 1'388,00, diritti Scia € 80,00 e Oblazione € 1'032,00 (si precisa che i diritti di oblazione devono essere pagati per ogni unità immobiliare ovvero € 516,00 x 2).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garesio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
Appartamento sito nel Comune di Garesio in Via Roberto Lepetit n. 123; censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 15. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, tinello, cucinino, bagno, due camere e tre balconi al piano secondo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garesio che dista circa 1,5 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 43, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.680,00



- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
 Cantina sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 21. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato a cantina al piano primo sotterraneo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 43, Sub. 21, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 300,00
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc
 Autorimessa sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 321, subalterno 4. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato ad autorimessa al piano terra. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 321, Sub. 4, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	81,00 mq	280,00 €/mq	€ 22.680,00	100,00%	€ 22.680,00
Bene N° 2 - Cantina Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123	6,00 mq	50,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Bene N° 3 - Garage Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc	19,00 mq	250,00 €/mq	€ 4.750,00	100,00%	€ 4.750,00
Valore di stima:					€ 27.730,00

Valore di stima: € 27.730,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 25.230,00



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.

Ceva, li 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura per soggetto
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica alloggio - Garessio - f. 40 n. 43 sub. 15
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica cantina - Garessio - f. 40 n. 43 sub. 21
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica autorimessa - Garessio - f. 40 n. 321 sub. 4
- ✓ Estratti di mappa - Garessio - foglio 40
- ✓ Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. - Garessio
- ✓ Planimetrie catastali - alloggio - Garessio - f. 40 n. 43 sub. 15
- ✓ Planimetrie catastali - cantina - Garessio - f. 40 n. 43 sub. 21
- ✓ Planimetrie catastali - autorimessa - Garessio - f. 40 n. 321 sub. 4
- ✓ Altri allegati - Planimetria alloggio - scala 1-200 - Garessio - foglio 40 particella 43 subalterno 15
- ✓ Altri allegati - Planimetria cantina - scala 1-200 - Garessio - foglio 40 particella 43 subalterno 21
- ✓ Altri allegati - Planimetria autorimessa - scala 1-200 - Garessio - foglio 40 particella 321 subalterno 4
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Garessio - foglio 40 particella 43 subalterno 15
- ✓ Altri allegati - Pratica Edilizia n. 168 - sopraelevazione fabbricato
- ✓ Altri allegati - Pratica Edilizia n. 694 - costruzione magazzini (autorimesse)
- ✓ Altri allegati - Pratica di varizione catastale docfa - Garessio - f. 40 n. 43 sub. 15
- ✓ Foto - n. 14



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
Appartamento sito nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censito al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 15. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, tinello, cucinino, bagno, due camere e tre balconi al piano secondo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 43, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa: Destinazione urbanistica: - edifici in aree agricole.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit n. 123
Cantina sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 43, subalterno 21. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato a cantina al piano primo sotterraneo. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 43, Sub. 21, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa: Destinazione urbanistica: - edifici in aree agricole.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Garessio (CN) - Via Roberto Lepetit snc
Autorimessa sita nel Comune di Garessio in Via Roberto Lepetit n. 123; censita al Catasto Fabbricati al foglio 40, particella 321, subalterno 4. L'unità immobiliare è composta da unico locale destinato ad autorimessa al piano terra. La proprietà è sita in zona periferica rispetto al centro abitato di Garessio che dista circa 1,5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 321, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, comprendente l'unità immobiliare, ricade nella seguente normativa: Destinazione urbanistica: - edifici in aree agricole.

Prezzo base d'asta: € 25.230,00

