

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Porzione d'immobile ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, 11, piano T 1 1S

### DESCRIZIONE

---

il lotto 7 fa parte dell'unità negoziale 1  
L'immobile si compone di un appartamento con ingresso sia da via san Pietro, sia dal cortile interno da cui si accede attraversando un passaggio carraio.  
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 nel centro storico e 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 7, 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'appartamento è servito da una scala ad una rampa, i gradini sono in graniglia scura, è delimitata da muri perimetrali ed illuminata da una finestra.  
L'abitazione è composta da soggiorno/cucina, bagno cieco con ventilazione forzata, disimpegno, 1 camera letto, 1 camera armadi. Al piano primo (o 1° seminterrato, se consideriamo l'ingresso su via san Pietro) e al piano secondo ci sono complessivamente 5 locali adibiti a 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene oggetto della perizia è libero su 2 lati.  
 Confina a SUD con il cortile interno  
 a OVEST NCF Foglio 13 part. 45 sub. 5  
 a EST Foglio 13 part. 45 sub. 14

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,34 mq	113,70 mq	1,00	113,70 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	4,77 mq	4,77 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	1
Ripostigli	64,96 mq	103,32 mq	0,20	20,66 mq	2,15 m	S-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

\*\* l'altezza dei locali ripostigli proviene da una media di tutti i locali

L'autorimessa che era abbinata a questo lotto, fg.13 part. 45 subalterno 13 non è stata conteggiata perché fa parte di altre autorimesse costruite senza autorizzazione comunali e non sanabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/12/1986</b> al <b>23/09/2009</b>	**** OMISSIS **** nata a C.F. QUOTA per 1/2 **** Omissis ****, QUOTA per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 45, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 183,34

Dal <b>23/09/2009</b> al <b>08/03/2023</b>	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Piano s t 1 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 45, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 183,34 Piano s1 t 1
Dal <b>08/03/2023</b> al <b>19/03/2023</b>	**** Omissis ****, QUOTA per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 45, Sub. 12 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 202 mq Rendita € 191,09 Piano 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	12		A4	1	10	202 mq	191,09 €	s1 t 1	

#### 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 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 senza titolo.

Non c'è traccia di contratto

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/12/1986</b> al <b>23/03/2009</b>	**** OMISSIS	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
	**** nata a	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	**** OMISSIS				
	**** C.F. ****				
	OMISSIS ****	<b>Trascrizione</b>			
	QUOTA per 1 /2	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	**** Omissis				
	****, proprietario	UR MONDOVI	07/03/1988	1610	1346
	per 1/ 2 Codice	<b>Registrazione</b>			
	Fiscale/P.IVA:	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	**** OMISSIS				
	****				

	UR MONDOVI'	20/06/1987	1118	
Dal <b>23/09/2009</b> al <b>06/03/2023</b>	**** Omissis	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>		
	****, proprietario per 1/ 1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
	**** OMISSIS		23/09/2009	<b>Raccolta N°</b>
	****	<b>Trascrizione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	UR MONDOVI'	26/04/2010	3429	2623
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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**

---

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. Rispetto allo stato di fatto evidenzia due criticità: 1) l'abbinamento ad un'autorimessa (subalterno 9) non è possibile in quanto non è sanabile. 2) una camera (che in tale sede è stata chiamata camera armadi perché non ha finestre) che è stata accorpata a questo appartamento, ma inizialmente faceva parte dell'alloggio adiacente (lotto 8).



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.