

TRIBUNALE ORDINARIO DI *****

All'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Natalia FIORELLO

°°°°°

Consulenza Tecnica

(R.G.E. 33/2021)

°°°°°

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione Immobiliare
n° **33/2021** promossa da ***** nella persona dell'amministratore ***** con
l'intervento della ***** nella persona del legale rappresentante ***** e dell' *****
nella persona del legale rappresentante *****

co n t r o

|' *****

Sommario

Premessa	8
Formulazione del Quesito	9
Operazioni peritali	9
RISPOSTA AL QUESITO	9
Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567	9
Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti	9
Punto 2.b. - verifica urbanistica	10
Punto 2.c. - identificazione catastale	10
LOTTO IMMOBILIARE I	12
Punto 3.1. - individuazione dei beni	12
Punto 3.2. - breve descrizione	13
Punto 3.3. - stato di possesso	13
Punto 3.4. - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.	13
Punto 3.4.1. - vincoli a carico dell'acquirente	13
Punto 3.4.1.1. - domande giudiziali ed altre trascrizioni	13
Punto 3.4.1.2. - atti di asservimento urbanistici	13
Punto 3.4.1.3. - difformità urbanistiche ed edilizie	14
Punto 3.4.1.4. - convenzioni matrimoniali	14
Punto 3.4.1.5. - altri pesi o limitazioni d'uso	14
Punto 3.4.2. - vincoli che saranno cancellati	14
Punto 3.4.2.2. - iscrizioni	14
Punto 3.4.2.3. - pignoramenti	20
Punto 3.4.2.4. - difformità catastali	20

<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	21
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	21
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	21
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	21
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	21
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	21
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie</i>	22
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	23
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	23
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	25
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	25
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	27
LOTTO IMMOBILIARE II	27
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	27
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	28
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	28
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	28
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	28
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	29
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	29
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	29
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	29
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	29
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	29
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	29
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	35
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	36
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	36
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	36
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	36
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	37
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	37
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	37
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie</i>	38
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	39
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	39
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	41
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	41
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	43
LOTTO IMMOBILIARE III	43
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	43
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	44
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	44
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	44
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	44
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	44
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	45
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	45
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	45
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	45
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	45
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	45
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	51
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	52
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	52

<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	<i>52</i>
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	<i>52</i>
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	<i>52</i>
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	<i>52</i>
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	<i>52</i>
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	<i>53</i>
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....</i>	<i>54</i>
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	<i>54</i>
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	<i>56</i>
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni.....</i>	<i>56</i>
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	<i>58</i>
LOTTO IMMOBILIARE IV.....	58
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni.....</i>	<i>58</i>
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	<i>59</i>
<i>Punto 3.3. – stato di possesso.....</i>	<i>59</i>
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	<i>59</i>
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell’acquirente.....</i>	<i>59</i>
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni.....</i>	<i>59</i>
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici.....</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d’uso</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati.....</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	<i>60</i>
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	<i>64</i>
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali.....</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.5. – altre informazioni.....</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	<i>65</i>
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	<i>66</i>
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....</i>	<i>67</i>
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	<i>67</i>
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	<i>69</i>
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni.....</i>	<i>69</i>
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	<i>71</i>
LOTTO IMMOBILIARE V.....	71
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni.....</i>	<i>71</i>
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	<i>71</i>
<i>Punto 3.3. – stato di possesso.....</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell’acquirente.....</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni.....</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici.....</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	<i>72</i>
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	<i>73</i>
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d’uso</i>	<i>73</i>
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati.....</i>	<i>73</i>
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	<i>73</i>
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	<i>77</i>
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali.....</i>	<i>77</i>
<i>Punto 3.5. – altre informazioni.....</i>	<i>78</i>
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	<i>78</i>

<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	78
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	78
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	78
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	78
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie</i>	79
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	80
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	80
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	81
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	81
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	83
LOTTO IMMOBILIARE VI	84
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	84
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	84
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	84
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	85
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	85
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	85
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	85
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	85
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	85
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	85
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	86
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	86
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	90
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	90
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	90
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	90
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	91
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	91
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	91
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	91
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie</i>	92
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	93
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	93
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	94
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	94
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	96
LOTTO IMMOBILIARE VII	96
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	96
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	97
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	97
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	97
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	98
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	98
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	98
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	98
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	98
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	98
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	98
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	99
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	103
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	103
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	103
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	103
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	104

<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	104
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	104
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	104
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.</i>	105
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	106
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	106
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	107
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	107
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	109
LOTTO IMMOBILIARE VIII	109
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	109
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	110
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	110
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	110
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	111
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	111
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	111
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	111
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	111
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	111
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	111
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	111
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	115
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	116
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	116
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	116
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	116
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	117
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	117
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	117
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.</i>	118
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	119
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	119
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	120
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	120
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	122
LOTTO IMMOBILIARE IX	122
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	122
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	123
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	123
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	123
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	123
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	124
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	124
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	124
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	124
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	124
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	124
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	124
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	128
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	129
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	129
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	129
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	129
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	130

<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	130
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	130
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	131
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	132
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	132
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	133
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	133
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	135
LOTTO IMMOBILIARE X.....	135
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	135
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	136
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	136
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	136
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	137
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni.....</i>	137
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici.....</i>	137
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	137
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	137
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	137
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati.....</i>	137
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	137
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	143
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	144
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	144
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	144
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	144
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	144
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	144
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	145
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	146
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	146
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	147
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	148
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	148
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	150
LOTTO IMMOBILIARE XI.....	150
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	150
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	151
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	151
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	151
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	151
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni.....</i>	152
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici.....</i>	152
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	152
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	152
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	152
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati.....</i>	152
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	152
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	156
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	157
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	157
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	157
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	157
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	157
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	157

<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	158
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.</i>	159
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	159
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	160
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	161
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	161
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	163
LOTTO IMMOBILIARE XII	163
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	163
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	164
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	164
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	164
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	164
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	164
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	165
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	165
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	165
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	165
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	165
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	165
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	169
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	170
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	170
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	170
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	170
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	170
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	170
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	170
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.</i>	171
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</i>	172
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	173
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali</i>	174
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni</i>	174
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	176
LOTTO IMMOBILIARE XIII	176
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni</i>	176
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	177
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	177
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	177
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente</i>	177
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni</i>	177
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici</i>	178
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	178
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali</i>	178
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	178
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati</i>	178
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	178
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	182
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali</i>	183
<i>Punto 3.5. – altre informazioni</i>	183
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione</i>	183
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie</i>	183
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	183
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	183
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene</i>	183

<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	184
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....</i>	185
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	186
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali.....</i>	187
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni.....</i>	187
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	189
LOTTO IMMOBILIARE XIV	189
<i>Punto 3.1. – individuazione dei beni.....</i>	189
<i>Punto 3.2. – breve descrizione</i>	190
<i>Punto 3.3. – stato di possesso</i>	190
<i>Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	190
<i>Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente.....</i>	190
<i>Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni.....</i>	190
<i>Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici.....</i>	191
<i>Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie</i>	191
<i>Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali.....</i>	191
<i>Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso</i>	191
<i>Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati.....</i>	191
<i>Punto 3.4.2.2. – iscrizioni</i>	191
<i>Punto 3.4.2.3. – pignoramenti</i>	195
<i>Punto 3.4.2.4. – difformità catastali.....</i>	196
<i>Punto 3.5. – altre informazioni.....</i>	196
<i>Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione.....</i>	196
<i>Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie.....</i>	196
<i>Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate</i>	196
<i>Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso</i>	196
<i>Punto 3.6. – provenienza del bene.....</i>	197
<i>Punto 3.7. – pratiche edilizie.....</i>	198
<i>Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....</i>	198
<i>Punto 3.9. – descrizione analitica</i>	199
<i>Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali.....</i>	200
<i>Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni.....</i>	200
<i>Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà</i>	202
<i>Punto 4 – termini trasmissione perizia</i>	202
<i>Punto 5 – elenco documenti allegati</i>	202
<i>Punto 6 – allegato riassuntivo A.....</i>	202
<i>Punto 7 – deposito della perizia.....</i>	202
<i>Punto 8 – impossibilità di accesso all'immobile</i>	202
<i>Punto 9 – richieste di sospensione delle operazioni peritali</i>	203
<i>Punto 10 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito.....</i>	203
<i>Punto 11 – note di trascrizione e domande di voltura</i>	203

PREMESSA

La dott.ssa Natalia Fiorello, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di *****, con ordinanza in data 1^ Giugno 2021 ha nominato il sottoscritto arch. ***** domiciliato in *****, *****iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di ***** al n° *****ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, *Esperto* nella procedura in epigrafe.

FORMULAZIONE DEL QUESITO

In data 3 Giugno 2021 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'accettazione dell'incarico con l'attestazione del giuramento di rito. Il Giudice fissava il termine per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale ed il deposito in Cancelleria entro 10 giorni prima dell'udienza fissata – ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. alli 14.10.2021. Successivamente in data 22 Settembre 2021 il sottoscritto trasmetteva telematicamente la richiesta di proroga motivata per il deposito della relazione. Con provvedimento del 23 settembre 2021 l'Ill.mo Signor G.E. concedeva la proroga rinviando l'udienza di comparizione delle parti al giorno **2 dicembre 2021**.

OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 22 Giugno 2021 con l'analisi della documentazione ipo-catastale in mio possesso. Successivamente si sono portate a termine due sessioni di lavoro con i sopralluoghi di rito in data 20.07.2021 e 22.09.2021. In data 27.09.2021 e 13.10.2021 si sono portate a termine le sessioni di lavoro relative agli accessi agli atti amministrativi presso gli uffici del Comune di *****.

RISPOSTA AL QUESITO

Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567

Il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., non ha evidenziato atti mancanti o inidonei.

Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti

Si rimanda all'elaborato peritale. Vengono costituiti **quattordici** Lotti Immobiliari in considerazione delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Punto 2.b. - verifica urbanistica

Si rimanda all'elaborato peritale.

Punto 2.c. - identificazione catastale

Si rimanda all'elaborato peritale evidenziando che sussiste l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento. Qui di seguito vengono riportati gli elementi utili per l'emissione del Decreto di Trasferimento:

Comune di ** quota pari all'intero della piena proprietà ********

Lotto Immobiliare I

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 4, cons. 3,5 vani, R.C. 424,79.

Lotto Immobiliare II

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 5, cons. 6 vani, R.C. 836,66.

Lotto Immobiliare III

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 5, cons. 4,5 vani, R.C. 627,50.

Lotto Immobiliare IV

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 77, Z.C. 1, Cat. C/2 classe 1, cons. 92 m², R.C. 102,15.

Lotto Immobiliare V

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 74, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 17 m², R.C. 51,80.

Lotto Immobiliare VI

Comune di ***** , Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 75, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 33 m², R.C. 85,22.

Lotto Immobiliare VII

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 76, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 16 m², R.C. 48,75.

Lotto Immobiliare VIII

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 80, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 18 m², R.C. 54,85.

Lotto Immobiliare IX

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 81, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 2, cons. 23 m², R.C. 59,39.

Lotto Immobiliare X

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 18 m², R.C. 54,85.

Lotto Immobiliare XI

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 99, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 16 m², R.C. 48,75.

Lotto Immobiliare XII

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 100, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 17 m², R.C. 51,80.

Lotto Immobiliare XIII

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 101, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 3, cons. 17 m², R.C. 51,80.

Lotto Immobiliare XIV

Comune di *****, Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 107, Z.C. 1,
Cat. C/6 classe 2, cons. 23 m², R.C. 59,39.

LOTTO IMMOBILIARE I

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato “B” contraddistinto con il numero di interno “21” facente parte del complesso immobiliare denominato “Condominio Bramante” in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

Ha come pertinenza una cantina al secondo piano sotterraneo contraddistinta con la sigla “21”.

L’accesso pedonale al complesso condominiale avviene dalla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, quello alle autorimesse dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- per l’appartamento: unità immobiliare sub. 20, scala condominiale, unità immobiliare sub. 22, vuoto su area condominiale;
- per la cantina: corridoio condominiale, altra cantina sub. 149, altra cantina sub. 116, altra cantina sub. 23.

Dati catastali (All. 6):

Comune di ***** (D205) quota pari all’intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 4, cons. 3,5 vani, R.C. 424,79.

All’unità immobiliare sono attribuiti 139,72/10000 tabella spese generali; 139,72/10000 tabella generali conduttori; 688,46/10000 tabella scale; 748,32/10000 tabella ascensore; 5,71/10000 tabella generali 1° 2° interrati.

Punto 3.2. – breve descrizione

L'appartamento si sviluppa al piano secondo del fabbricato B del complesso condominiale "Bramante". Ha come pertinenza una cantina al piano secondo sotterraneo. Le finiture sono di buon livello così come le dotazioni accessorie ed impiantistiche; anche le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 5**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data

16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 10178/898 del 19.10.2012:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25.09.2012 rep. 126345/14947 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 4 immobile 5

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6464/565 del 09.07.2013:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.06.2013 rep. 123928/15167 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 3 immobile 4

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 7629/693 del 09.09.2015:** atto notarile pubblico del 21.08.2015 rep. 3015/2406 notaio *****con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/B di complessivi euro 2.410.184,00 di cui euro 1.591.238,76 per capitale ed euro 818.945,24 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 2

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6885/795 del 05.08.2016:** atto notarile pubblico del 22.07.2016 rep. 10336/6959 notaio *****con sede in *****cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/C di complessivi euro 2.197.609,00 di cui euro 1.363.664,59 per capitale ed euro 833.944,41 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 1

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2, capitale € 1.363.664,59 ipoteca € 2.197.609,00.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 57

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 1

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 21, natura A/2, cons. 3,5 vani, indirizzo Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

A favore :

*****con sede in ***** ,

cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 7)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 430,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 318,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data

25.08.2003 al n. 703 serie 1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare è dotata dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013 con codice identificativo 2012 201288 0046 **ed ha validità fino al 03.01.2023**. La classe di efficienza energetica è "C" (All. 9).

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato "B" con pertinente cantina al secondo piano interrato del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De

Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'appartamento, contraddistinto con il numero di interno 21, è dotato di cucina-soggiorno (living) che si affaccia su ampio terrazzo, una camera da letto ed un bagno. L'esposizione prevalente è a nord. Il riscaldamento è centralizzato. Il pavimento è in parquet di legno per la cucina-soggiorno e la camera da letto ed in grès ceramico per il bagno. L'unità immobiliare deve ancora essere terminata in alcune finiture ma risulta essere di buona fattezza costruttiva. I serramenti esterni sono in pvc color bianco con vetri basso emissivi. Le porte interne sono in legno tamburato. I parapetti del terrazzo sono realizzati con ringhiera in acciaio. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'appartamento è da considerarsi nuovo. L'altezza è pari a m. 2.70.

La cantina, posta al secondo piano sotterraneo e contraddistinta con la sigla 21 ha un'altezza pari a m 2,70. L'accesso avviene dal corridoio condominiale. Anche per essa le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 44,24 per l'appartamento e m² 4,32 per la cantina. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto (**All. 8**) ed alla documentazione fotografica (**All. 5**).

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 2.300,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda (**S.I.L.**) da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale (**S.C.**) che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata (**All. 8**), sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'appartamento misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 48,56 data dalla somma di m² 44,24 dell'appartamento e m² 4,32 della cantina.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 61,78 data dalla somma di m² 60,60 dell'appartamento e di m² 1,18 della cantina.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 2.300,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 61,78 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = €2.300,00 x m² 61,78 pari ad € 142.094,00 opportunamente arrotondato ad **€ 142.000,00 (eurocentoquarantaduemila/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE II

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "C" contraddistinto con il numero di interno "36" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

Ha come pertinenza una cantina al secondo piano sotterraneo contraddistinta con la sigla "36".

L'accesso pedonale al complesso condominiale avviene dalla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, quello alle autorimesse dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- per l'appartamento: unità immobiliare sub. 37, scala condominiale, vuoto su area condominiale;
- per la cantina: corridoio condominiale, altra cantina sub. 148, scala condominiale, altra cantina sub. 30.

Dati catastali (All. 11):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 5, cons. 6 vani, R.C. 836,66.

All'unità immobiliare sono attribuiti 266,58/10000 tabella spese generali; 266,58/10000 tabella generali conduttori; 1928,62/10000 tabella scale; 2.043,43/10000 tabella ascensore; 5,12/10000 tabella generali 1° 2° interrati.

Punto 3.2. – breve descrizione

L'appartamento si sviluppa al piano terzo (attico) del fabbricato C del complesso condominiale "Bramante". Ha come pertinenza una cantina al piano secondo sotterraneo. Le finiture sono di buon livello così come le dotazioni accessorie ed impiantistiche; anche le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 10).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare

quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di *****in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****,
 quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
 cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 10178/898 del 19.10.2012:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25.09.2012 rep. 126345/14947 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 3 immobile 7

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su
tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6464/565 del 09.07.2013:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.06.2013 rep. 123928/15167 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 3 immobile 7

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su
tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 7629/693 del 09.09.2015:** atto notarile pubblico del 21.08.2015 rep. 3015/2406 notaio *****con sede in *****
cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/B di complessivi euro 2.410.184,00 di cui euro 1.591.238,76 per capitale ed euro 818.945,24 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 4

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

***** con sede in ***** cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6885/795 del 05.08.2016:** atto notarile pubblico del 22.07.2016 rep. 10336/6959 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/C di complessivi euro 2.197.609,00 di cui euro 1.363.664,59 per capitale ed euro 833.944,41 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 2

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 4

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 2

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 36, natura A/2, cons. 3,5 vani, indirizzo Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All.12)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 1380,49.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 557,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto

fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare è dotata dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013 con codice identificativo 2013 201288 0004 **ed ha validità fino al 03.01.2023**. La classe di efficienza energetica è "C" (**All. 14**).

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un appartamento/attico al terzo piano (quarto fuori terra) del fabbricato "C" con pertinente cantina al secondo piano interrato del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli

sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'appartamento, contraddistinto con il numero di interno 36, è dotato di cucina, soggiorno ed una camera da letto che si affacciano con grandi vetrate su ampio terrazzo, una camera da letto e doppi servizi. Balcone. L'esposizione prevalente è a nord. Il riscaldamento è centralizzato. Il pavimento è in parquet di legno per la cucina-soggiorno e la camera da letto ed in grès ceramico per il bagno. L'unità immobiliare deve ancora essere terminata in alcune finiture ma risulta essere di buona fattezza costruttiva. I serramenti esterni sono in pvc color bianco con vetri basso emissivi. Le porte interne sono in legno tamburato. I parapetti del terrazzo sono realizzati con ringhiera in acciaio. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'appartamento è da considerarsi nuovo. L'altezza è pari a m. 2.70.

La cantina, posta al secondo piano sotterraneo e contraddistinta con la sigla 36 ha un'altezza pari a m 2,70. L'accesso avviene dal corridoio condominiale. Anche per essa le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 82,76 per l'appartamento e m² 4,52 per la cantina. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 13)** ed alla documentazione fotografica **(All. 10)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell’immobile. Come fonte d’informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l’andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 2.700,00 per l’unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell’immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell’immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda (***S.I.L.***) da intendersi come l’area

misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 13)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'appartamento misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 87,28 data dalla somma di m² 82,76 dell'appartamento e m² 4,52 della cantina.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 129,27 data dalla somma di m² 128,33 dell'appartamento e di m² 1,24 della cantina.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 2.700,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 129,27 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 2.800,00 x m² 129,27 pari ad € 349.029,00 opportunamente arrotondato ad **€ 349.000,00 (eurotrecentoquarantanovemila/00).**

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro

ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE III

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato "C" contraddistinto con il numero di interno **"37"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

Ha come pertinenza una cantina al secondo piano sotterraneo contraddistinta con la sigla **"37"**.

L'accesso pedonale al complesso condominiale avviene dalla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, quello alle autorimesse dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- per l'appartamento: unità immobiliare sub. 36, scala condominiale, vuoto su area condominiale;
- per la cantina: corridoio condominiale, altra cantina sub. 25, intercapedine, altra cantina sub. 127 e cantina sub. 31.

Dati catastali (All. 16):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, Z.C. 1, Cat. A/2 classe 5, cons. 4,5 vani, R.C. 627,50.

All'unità immobiliare sono attribuiti 205,85/10000 tabella spese generali; 205,85/10000 tabella generali conduttori; 1480,95/10000 tabella scale; 1562,65/10000 tabella ascensore; 6,73/10000 tabella generali 1° 2° interrati.

Punto 3.2. – breve descrizione

L'appartamento si sviluppa al piano terzo (attico) del fabbricato C del complesso condominiale "Bramante". Ha come pertinenza una cantina al piano secondo sotterraneo. Le finiture sono di buon livello così come le dotazioni accessorie ed impiantistiche; anche le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 15**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 10178/898 del 19.10.2012:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25.09.2012 rep. 126345/14947 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 4 immobile 10

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6464/565 del 09.07.2013:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.06.2013 rep. 123928/15167 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di

complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 3 immobile 8

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 7629/693 del 09.09.2015:** atto notarile pubblico del 21.08.2015 rep. 3015/2406 notaio *****con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/B di complessivi euro 2.410.184,00 di cui euro 1.591.238,76 per capitale ed euro 818.945,24 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 5

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6885/795 del 05.08.2016:** atto notarile pubblico del 22.07.2016 rep. 10336/6959 notaio *****con sede in *****cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/C di complessivi euro 2.197.609,00 di cui euro 1.363.664,59 per capitale ed euro 833.944,41 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 3

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in ***** cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 5

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 3

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 37, natura A/2, cons. 4,5 vani, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

*****con sede in ***** ,

cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in

€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.

di ***** .

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (***All. 17***).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 810,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 247,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di

vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare è dotata dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013 con codice identificativo 2013 201288 0005 **ed ha validità fino al 03.01.2023**. La classe di efficienza energetica è "C" **(All. 19)**.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un appartamento/attico al terzo piano (quarto fuori terra) del fabbricato "C" con pertinente cantina al secondo piano interrato del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De

Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'appartamento, contraddistinto con il numero di interno 37, è dotato di cucina-soggiorno(living) ed una camera da letto che si affacciano su ampio terrazzo, una camera da letto e doppi servizi. Balcone. L'esposizione prevalente è a sud. Il riscaldamento è centralizzato. Il pavimento è in parquet di legno per la cucina-soggiorno e la camera da letto ed in grès ceramico per il bagno. L'unità immobiliare deve ancora essere terminata in alcune finiture ma risulta essere di buona fattezza costruttiva. I serramenti esterni sono in pvc color bianco con vetri basso emissivi. Le porte interne sono in legno tamburato. I parapetti del terrazzo sono realizzati con ringhiera in acciaio. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'appartamento è da considerarsi nuovo. L'altezza è pari a m. 2.70.

La cantina, posta al secondo piano sotterraneo e contraddistinta con la sigla 36 ha un'altezza pari a m 2,70. L'accesso avviene dal corridoio condominiale. Anche per essa le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 58,48 per l'appartamento e m² 5,86 per la cantina. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 18)** ed alla documentazione fotografica **(All. 15)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 3.200,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 18)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'appartamento misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 64,37 data dalla somma di m² 58,48 dell'appartamento e m² 5,86 della cantina.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 84,71 data dalla somma di m² 83,06 dell'appartamento e di m² 1,65 della cantina.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 3.200,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 84,71 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 3.200,00 x m² 84,71 pari ad € 271.072,00 opportunamente arrotondato ad **€ 271.000,00 (euro duecentosettantunmila/00).**

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE IV

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un magazzino-deposito al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno "77" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso pedonale al complesso condominiale avviene dalla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, quello alle autorimesse dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Vano scala condominiale, autorimessa sub. 76 e 75, intercapedine.

Dati catastali (All. 21):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 77, Z.C. 1, Cat. C/2 classe 1, cons. 92 m², R.C. 102,15.

All'unità immobiliare sono attribuiti 33,25/10000 tabella spese generali; 33,25/10000 tabella generali conduttori; 66,85/10000 tabella scale; 81,41/10000 tabella ascensore; 75,23/10000 tabella generali 1° 2° interrati.

Punto 3.2. – breve descrizione

Il magazzino-deposito si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale “Bramante”. Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 20**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 9

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 77, natura C/2.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 23

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 77, natura C/2.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 14

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 77, natura C/2, cons. 92 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in € **1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (**All. 22**).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 65,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 211,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in

data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;

- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un magazzino-deposito al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

Il magazzino-deposito, contraddistinto con il numero di interno 77, ha una forma geometrica a "L". E' dotato di doppio accesso dal corridoio condominiale. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotato di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. Il magazzino-deposito ha un'altezza è pari a m. 3.15.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 92,40. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 23)** ed alla documentazione fotografica **(All. 20)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell’immobile. Come fonte d’informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l’andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 400,00 per l’unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell’immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell’immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda (***S.I.L.***) da intendersi come l’area

misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale (**S.C.**) che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata (**All. 23**), sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie del magazzino-deposito misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 92,40.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 96,16.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 400,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 96,16 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 400,00 x m² 96,16 pari ad € 38.464,00 opportunamente arrotondato ad **€ 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro

ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE V

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"74"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 73 e 75, altra u.i.u. sub. 2.

Dati catastali (All. 25):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 74, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 1, cons. 18 m², R.C. 51,80.

All'unità immobiliare sono attribuiti 20,56/10000 tabella spese generali; 20,56/10000 tabella generali conduttori; 41,34/10000 tabella scale; 50,34/10000 tabella ascensore; 465,25/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 24**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007

rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** ,
quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 10

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 74, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 20

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 74, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 4

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 74, natura C/6, cons. 17 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in ***** ,

cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in

€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.

di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 26)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 50,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 158,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data

25.08.2003 al n. 703 serie 1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);

- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e

commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 74, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 3.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 16,40. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 27)** ed alla documentazione fotografica **(All. 24)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda (**S.I.L.**) da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale (**S.C.**) che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata (**All. 27**), sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il

prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 16,40.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 18,08.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 18,08 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 18,08 pari ad € 18.080,00 opportunamente arrotondato ad **€ 18.000,00 (eurodiciottomila/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE VI

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno "75" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 74 e 76, intercapedine.

Dati catastali (All. 29):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 75, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 1, cons. 35 m², R.C. 85,22.

All'unità immobiliare sono attribuiti 33,96/10000 tabella spese generali; 33,96/10000 tabella generali conduttori; 68,27/10000 tabella scale; 83,13/10000 tabella ascensore; 768,25/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 28).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di *****in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale

€ 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00

relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 11

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 75, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 21

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 75, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. **Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021:** Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 5

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 75, natura C/6, cons. 33 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in ***** ,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (**All. 30**).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 87,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 330,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di *****

*****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;

- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le

murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 75, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 3.15.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 33,16. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto (**All. 31**) ed alla documentazione fotografica (**All. 28**).

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione

adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 31)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 33,16.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 35,48.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 35,48 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 35,48 pari ad € 35.480,00 opportunamente arrotondato ad € **35.500,00** (**euro trentacinquemilacinquecento/00**).

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE VII

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"76"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De

Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 75 e 77, vano scala condominiale.

Dati catastali (All. 33):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 76, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 16 m², R.C. 48,75.

All'unità immobiliare sono attribuiti 19,51/10000 tabella spese generali 19,51/10000 tabella generali conduttori; 39,23/10000 tabella scale; 47,77/10000 tabella ascensore; 441,48/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 35).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni

sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007

rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale
€ 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese
€ 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno,
cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno,
cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno,
cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà
sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****,
quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 12

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 76, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 22

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 76, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 6

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 76, natura C/6, cons. 16 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in ***** ,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (**All. 34**).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 50,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 144,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di *****

*****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;

- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le

murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 76, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza pari a m. 3.15.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 15,40. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 35)** ed alla documentazione fotografica **(All. 32)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione

adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 35)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 15,40.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 16,72.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 16,72 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 16,72 pari ad € 16.720,00 opportunamente arrotondato ad **€ 16.700,00 (euro sedicimilasettecento/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE VIII

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"80"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 81 e 79.

Dati catastali (All. 37):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 80, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 20 m², R.C. 54,85.

All'unità immobiliare sono attribuiti 23,17/10000 tabella spese generali 23,17/10000 tabella generali conduttori; 46,57/10000 tabella scale; 56,71/10000 tabella ascensore; 524,10/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 36).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 13

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 80, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018

rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in *****

cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale

€ 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai

seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 24

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 80, natura

C/6.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà

sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021

rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in

***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 7

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 80, natura C/6, cons. 18 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.400,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 38)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 60,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 191,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto

fattone dalla ***** con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio ***** in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di

servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 80, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 18,00. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto (**All. 39**) ed alla documentazione fotografica (**All. 36**).

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca

dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 39)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 18,00.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici

secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 19,04.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 19,04 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 19,04 pari ad € 19.040,00 opportunamente arrotondato ad **€ 19.000,00 (eurodiciannovemila/00).**

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE IX

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno "81" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 80 e 82.

Dati catastali (All. 41):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 81, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 2, cons. 23 m², R.C. 59,39.

All'unità immobiliare sono attribuiti 28,89/10000 tabella spese generali 28,89/10000 tabella generali conduttori; 58,09/10000 tabella scale; 70,74/10000 tabella ascensore; 653,70/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 40).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** il sottoscritto ha potuto appurare

quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****,
 quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
 cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 14

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 81, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 25

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 81, natura C/6.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo

ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 8

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 81, natura C/6, cons. 23 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in
€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.
di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 42)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue
fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 74,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state
deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del 23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 265,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla ***** con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio ***** in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla ***** con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio ***** in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla ***** con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** ***** in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto

fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di

servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 80, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 22,64. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 43)** ed alla documentazione fotografica **(All. 40)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca

dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 43)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 22,64.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici

secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 24,48.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 24,48 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 24,48 pari ad € 24.480,00 opportunamente arrotondato ad **€ 24.500,00 (euroventiquattromilacinquecento/00).**

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE X

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "B" contraddistinto con il numero di interno "89" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 88 e 90.

Dati catastali (All. 44):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 18 m², R.C. 54,85.

All'unità immobiliare sono attribuiti 22,57/10000 tabella spese generali; 22,57/10000 tabella generali conduttori; 44,98/10000 tabella scale; 54,65/10000 tabella ascensore; 485,14/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato B del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 48).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****

cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 10178/898 del 19.10.2012:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25.09.2012 rep. 126345/14947 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 4 immobile 18

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura C/6, indirizzo Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6464/565 del 09.07.2013:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.06.2013 rep. 123928/15167 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 3/A di complessivi euro 2.778.684,44 di cui euro 1.852.546,29 per capitale ed euro 926.138,15 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 3 immobile 16

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura C/6, indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

***** con sede in ***** , cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 7629/693 del 09.09.2015:** atto notarile pubblico del 21.08.2015 rep. 3015/2406 notaio *****con sede in ***** cod. fisc. *****.

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/B di complessivi euro 2.410.184,00 di cui euro 1.591.238,76 per capitale ed euro 818.945,24 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 12

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura A/2.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

- **Annotazione a Iscrizione n° 6885/795 del 05.08.2016:** atto notarile pubblico del 22.07.2016 rep. 10336/6959 notaio *****con sede in *****cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 1192 del 29.06.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2/C di complessivi euro 2.197.609,00 di cui euro 1.363.664,59 per capitale ed euro 833.944,41 per interessi e spese.

Unità negoziale n. 2 immobile 10

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura C/6.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in *****
cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 32

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 9

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 89, natura C/6, cons. 18 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in
€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.
di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (**All. 46**).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue
fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 57,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state
deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

*Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del
23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 194,00.*

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione

energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "B" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 89, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di

cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 17,96. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 47)** ed alla documentazione fotografica **(All. 44)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo

stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 47)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 17,96.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 19,24.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 19,24 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 19,24 pari ad € 19.240,00 opportunamente arrotondato ad **€ 19.200,00 (euro diciannovemiladuecento/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE XI

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno "99" facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 98 e 100.

Dati catastali (All. 49):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 99, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 16 m², R.C. 48,75.

All'unità immobiliare sono attribuiti 19,65/10000 tabella spese generali 19,65/10000 tabella generali conduttori; 39,51/10000 tabella scale; 48,11/10000 tabella ascensore; 444,58/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (All. 48).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in ***** , cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 15

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 99, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 40

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 99, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 10

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 99, natura C/6, cons. 16 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in
€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.
di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 50)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue
fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 50,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state
deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

*Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del
23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 146,00.*

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione

energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 80, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di

cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 15,86. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 51)** ed alla documentazione fotografica **(All. 48)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo

stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 51)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 15,86.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 17,12.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 17,12 si ottiene il più probabile valore di

mercato dell'unità abitativa $V_{m.u.i.} = € 1.000,00 \times m^2 17,12$ pari ad € 17.120,00 opportunamente arrotondato ad **€ 17.200,00 (eurodiciassettemiladuecento/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE XII

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"100"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 99 e 101.

Dati catastali (All. 53):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 100, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 17 m², R.C. 51,80.

All'unità immobiliare sono attribuiti 21,19/10000 tabella spese generali 21,19/10000 tabella generali conduttori; 42,61/10000 tabella scale; 51,88/10000 tabella ascensore; 479,43/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 55**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 16

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 100, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 8

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 100, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 11

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 100, natura C/6, cons. 17 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in

€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.

di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 54)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue

fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 55,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state

deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del

23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 166,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex

88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in *****
successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita
di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in
data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385
(ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in *****
successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita
di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a *****
in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie
1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto
fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede
in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di *****
*****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai
nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto
fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede
in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005
rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato
a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità
immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti
autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 100, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 16,00. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 55)** ed alla documentazione fotografica **(All. 52)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 55)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 16,00.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 17,08.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 17,08 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 17,08 pari ad € 17.080,00 opportunamente arrotondato ad **€ 17.000,00 (eurodiciassettemila/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE XIII

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"101"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 100.

Dati catastali (All. 57):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 101, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 3, cons. 17 m², R.C. 51,80.

All'unità immobiliare sono attribuiti 21,35/10000 tabella spese generali 21,35/10000 tabella generali conduttori; 42,93/10000 tabella scale; 52,27/10000 tabella ascensore; 483,05/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al primo piano sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 56**).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 17

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 101, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in *****
cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 9

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 101, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 12

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 101, natura C/6, cons. 17 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in

€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.

di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale **(All. 58)**.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue

fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 55,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state

deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del

23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 168,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex88/parte) – 382 (ex

88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in *****
successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita
di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in
data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385
(ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in *****
successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di
vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385
trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data
25.08.2003 al n. 703 serie 1T.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto
fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede
in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di *****
*****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai
nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.

- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto
fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede
in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005
rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato
a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità
immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti
autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano primo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 100, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.60.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 17,28. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 59)** ed alla documentazione fotografica **(All. 56)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 59)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 17,28.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 19,48.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 19,48 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 19,48 pari ad € 19.480,00 opportunamente arrotondato ad **€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00).**

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

LOTTO IMMOBILIARE XIV

Punto 3.1. – individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un'autorimessa al piano secondo sotterraneo del fabbricato "D" contraddistinto con il numero di interno **"107"** facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bramante" in ***** Corso A. De Gasperi, angolo via Donato Bramante, angolo via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'accesso avviene dalla via dalla via Donato Bramante.

Le principali coerenze sono:

- Corsia di manovra, autorimessa sub. 108 e 135.

Dati catastali (All. 61):

Comune di ***** (D205) quota pari all'intero della piena proprietà

Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 107, Z.C. 1, Cat. C/6 classe 2, cons. 25 m², R.C. 59,39.

All'unità immobiliare sono attribuiti 26,01/10000 tabella spese generali 26,01/10000 tabella generali conduttori; 52,28/10000 tabella scale; 63,66/10000 tabella ascensore; 588,33/10000 tabella generali 1° 2° interrati (P2).

Punto 3.2. – breve descrizione

L'autorimessa si sviluppa al piano secondo sotterraneo del fabbricato D del complesso condominiale "Bramante". Le finiture sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata (***All. 60***).

Punto 3.3. – stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari non sono occupate.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Dalla documentazione in mio possesso è stata riscontrata convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di ***** in data 16.04.2007 rep. 11109 registrata a ***** in data 03.05.2007 al numero 120 ed ivi trascritta in data 03.05.2007 ai numeri 3557/4978.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie tali da dover essere regolarizzate con un titolo abilitativo in sanatoria.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Non si sono riscontrati pesi o limitazione d'uso.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

I. Iscrizione n° 3704/551 del 28.03.2007: Atto notarile pubblico del 22.03.2007 rep. 121042/13056 notaio ***** con sede in ***** cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 1.500.000,00, tasso di interesse annuo 5,495%, interessi € 344.025,00, spese € 1.155.975,00, totale € 3.000.000,00 durata 23 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 217, natura terreno, cons. 82 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 385, natura terreno, cons. 47 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 381, natura terreno, cons. 06 are 98 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/D.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

II. Iscrizione n° 7165/1192 del 29.06.2007: Atto notarile pubblico del 27.06.2007

rep. 121194/13172 notaio ***** con sede in *****
cod. fisc. *****.

Ipoteca Volontaria (cod. 176) a seguito concessione mutuo fondiario, capitale € 3.000.000,00, tasso di interesse annuo 5,062%, durata 15 anni, totale € 4.500.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142, natura ente urbano, cons. 02 are 22 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/A.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 379, natura terreno, cons. 06 are 09 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 382, natura terreno, cons. 04 are 48 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 88/E.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 384, natura ente urbano, cons. 04 are 58 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 142/C.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 386, natura terreno, cons. 24 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

Identificativo nella formalità precedente

Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 218/B.

- Comune di ***** (D205), Catasto Terreni, Foglio 83 particella 387, natura terreno, cons. 57 ca, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 142/A, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.
- Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384, natura fabbricato, indirizzo Corso Alcide De Gasperi.

A favore :

***** con sede in *****, cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. *****, quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

- **Annotazione a Iscrizione n° 5653/685 del 06.07.2016:** scrittura con sottoscrizione autenticata del 22.06.2016 rep. 10231/6876 notaio *****con sede in Borgo San Dalmazzo cod. fisc. *****

Frazionamento in quota (cod. 810) formalità di riferimento iscrizione n. 551 del 28.03.2007. L'unità immobiliare è parte del lotto di frazionamento n. 2 di euro 1.225.501,83 quale quota mutuo ed euro 2.800.000,00 per quota ipoteca.

Unità negoziale n. 2 immobile 21

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 107, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** su tutte le unità negoziali.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

III. Iscrizione n° 428/51 del 15.01.2019: Atto giudiziario del 12.12.2018 rep. 2121/2018 emesso dal Tribunale di ***** con sede in *****
cod. fisc. 96001240041.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (cod. 281), capitale € 17.075,33, interessi € 6.002,62, spese € 11.922,05, totale € 35.000,00 relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 41

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 107, natura C/6.

A favore :

*****con sede in *****, cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****
cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

I. Trascrizione n° 3447/2743 del 01.04.2021: Atto giudiziario del 02.03.2021 rep. 345/2021 emesso dall' Ufficio Giudiziario del Tribunale di ***** con sede in ***** cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (cod. 726), relativo ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 immobile 13

Comune di ***** (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 384 sub. 107, natura C/6, cons. 23 m², indirizzo Via Donato Bramante.

A favore :

*****con sede in *****,
cod. fisc. ***** , quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

*****con sede in *****

cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

I costi per cancellare le formalità sopra riportate possono essere quantificati in
€ 1.400,00 comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I.
di *****.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

Non esistono difformità della scheda catastale (**All. 62**).

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio le spese annue
fisse di gestione condominiale ammontano a circa € 70,00.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Secondo quanto comunicatomi dall'Amministratore del condominio non sono state
deliberate spese straordinarie.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

*Secondo quanto comunicatomi dall'amministratore del condominio alla data del
23.09.2021 non risultano pagate spese condominiali per un importo pari ad € 228,00.*

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Non sono state segnalate cause in corso.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 142 (ex 142/parte) – 378 (ex 88/parte) – 379 (ex 88/parte) – 381 (ex 88/parte) – 382 (ex 88/parte) e 384 (ex 142/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 20.02.1987 rep. 24073/4212 trascritto a ***** in data 23.03.1987 ai nn. 1838/2257 ed ivi registrato in data 12.03.1987 al n. 1485.
- per quanto riguarda i mappali originari in catasto terreni al foglio 83 n. 385 (ex 218/parte) e 386 (ex 218/parte) da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto notarile di vendita di cui al rogito Notaio *****in data 31.07.2003 rep. 108070/11385 trascritto a ***** in data 26.08.2003 ai nn. 6686/8711 ed ivi registrato in data 25.08.2003 al n. 703 serie 1T.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 387 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto di cui al rogito del Segretario Comunale del Comune di ***** *****in data 01.12.2006 rep. 11086 trascritto a ***** in data 15.12.2006 ai nn. 9766/13178 ed ivi registrato in data 15.12.2006 al n. 449 serie 1v.
- per quanto riguarda il mappale in catasto terreni al foglio 83 n. 217 da acquisto fattone dalla *****con sede in ***** successivamente trasformata in ***** con sede in ***** con atto autenticato dal Notaio *****in data 12.07.2005 rep. 104272/31594 trascritto a ***** in data 16.07.2005 ai nn. 5543/7401 e registrato a Mondovì in data 15.07.2005 al n. 2325 serie 1T.

Punto 3.7. – pratiche edilizie.

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (**All. 4**):

- Permesso di costruire n. 292 del 05.10.2006 per demolizione di fabbricato preesistente;
- Permesso di costruire convenzionato n. 146 del 31.05.2007 per la costruzione del complesso immobiliare;
- Denuncia di inizio attività prot. 29539 del 21.05.2010 per la realizzazione delle recinzioni degli accessi;
- Permesso di costruire in variante e proroga ultimazione lavori n. 227 del 27.10.2010;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 63594 del 18.11.2011 (con integrazione in data 18.01.2012);
- Inizio lavori in data 11.03.2008 (ultimati in data 12.09.2012);
- Proroga termine ultimazione dei lavori in data 20.03.2012 n. 16622;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 42071 in data 25.07.2013 per i fabbricati B e C e la totalità dei piani primo e secondo interrato;
- Domanda di agibilità prot. 42651 del 29.07.2013 per i fabbricati B e C e per il piano primo e secondo interrato dei fabbricati A, B, C e D;
- Segnalazione certificata di inizio attività prot. 73035 del 23.12.2013 per varianti relative ai fabbricati A e D.

Non sussiste attestazione espressa dell'agibilità del fabbricato.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è soggetta a dotarsi dell'attestazione di prestazione

energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013.

Punto 3.9. – descrizione analitica

Come già brevemente accennato al Punto 3.2 l'unità immobiliare oggetto di procedura è un'autorimessa al piano secondo sotterraneo del fabbricato "D" del complesso condominiale denominato "Bramante" in ***** Via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina.

L'intero compendio è posto nell'ambito di un contesto urbano di espansione a partire dalla seconda metà del 1900. Elaborato secondo i dettami di una architettura moderna è contraddistinto dalla presenza di quattro corpi di fabbrica che si affacciano sulla via Quarto Reggimento Artiglieria Alpina, Via Bramante e Corso Alcide De Gasperi. Il complesso è interamente residenziale ed i corpi di fabbrica sono composti da tre piani fuori terra oltre ad un piano attico. Nelle vicinanze, ma estranee al complesso edificato, ci sono altre attività commerciali di carattere artigianale e commerciale. La zona è dotata nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici essenziali. L'accesso carrabile e pedonale può avvenire in modo agevole direttamente dalla strada pubblica. La struttura portante è in cemento armato con andamento a telaio dotata di pilastri e solai orizzontali. I tamponamenti sono in muratura. Le murature esterne sono interamente intonacate e tinteggiate. L'atrio ed i pianerottoli sono pavimentati. Il complesso è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio compresi gli ascensori. L'edificio, di recente edificazione, appare al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione ed efficienza.

L'autorimessa, contraddistinta con il numero di interno 107, ha accesso direttamente dalla corsia di manovra. E' dotata di portone basculante. Il pavimento è in battuto di

cemento ed è dotata di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione, efficienza e conservazione sono buone. L'autorimessa ha un'altezza è pari a m. 2.70.

La superficie interna lorda (S.I.L.) calcolata con i criteri indicati al Punto 3.11 che segue e desunta dagli elaborati grafici in mio possesso confrontati con rilievi eseguiti in loco è pari a m² 22,60. Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata delle unità immobiliari oggetto di procedura il sottoscritto ritiene opportuno rimandare all'elaborato grafico all'uopo predisposto **(All. 63)** ed alla documentazione fotografica **(All. 60)**.

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Le dotazioni condominiali sono quelle riconducibili al regolamento condominiale allegato alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13.04.2012 rep. 123459/14814 Notaio ***** di ***** trascritto a ***** il 03.05.2012 ai nn. 4643/3859.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

Criterio di stima

Per quanto riguarda la valutazione dei beni immobili oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare il più probabile valore di mercato applicando il metodo della comparazione diretta o confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) in quanto il mercato fornisce elementi di comparazione adattabili al caso in questione. Si è tenuto in debito conto delle caratteristiche di finitura e della localizzazione dell'immobile. Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura tra le quali lo

stato di conservazione ed efficienza. Si sono altresì accertati valori di compravendita sulla base di recenti atti notarili di trasferimento delle unità immobiliari.

Alla luce di quanto sopra si è accertato un valore medio di mercato pari ad € 1.000,00 per l'unità immobiliare.

Determinazione delle superfici dell'immobile

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 63)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di *****.

La superficie dell'autorimessa misurata secondo il criterio S.I.L. misura m² 22,60.

La superficie commerciale, che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 23,64.

Determinazione del valore dell'immobile

Considerando un valore per metro quadro **Vmq** pari ad € 1.000,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 23,64 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa **Vm_{u.i.}** = € 1.000,00 x m² 23,64 pari ad € 23.640,00 opportunamente arrotondato ad **€ 23.600,00 (euroventitremilaseicento/00)**.

A tal proposito si ritiene opportuno consigliare, laddove si trattasse di cessione dell'immobile ad uso abitativo con la relativa pertinenza a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, di richiedere con riferimento al disposto dell'articolo 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266, che la base imponibile del presente atto ai fini delle imposte di registro ipotecarie e catastali sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n 131, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione.

Punto 3.12. – indicazione della quota di proprietà

Il bene è in piena proprietà per la quota pari all'intero della Parte Esecutata.

Punto 4 – termini trasmissione perizia

E' stata inviata copia ai creditori procedenti o intervenuti tramite trasmissione degli elaborati mediante la procedura del Processo Civile Telematico.

Punto 5 – elenco documenti allegati

Si vedano a tal proposito gli allegati dal n° 1 al n° 63.

Punto 6 – allegato riassuntivo A

Si veda l'allegato riassuntivo A.

Punto 7 – deposito della perizia

Si veda il fascicolo.

Punto 8 – impossibilità di accesso all'immobile

E' stato garantito l'accesso a tutte le unità che compongono il Lotto Immobiliare.

Punto 9 – richieste di sospensione delle operazioni peritali

Non sono state formulate richieste di sospensione delle operazioni peritali.

Punto 10 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito

Sono stati rispettati i termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Punto 11 – note di trascrizione e domande di voltura

Le note di trascrizione e di cancellazione così come le domande di voltura verranno compilate appena saranno comunicati al sottoscritto i dati dei soggetti acquirenti, gli estremi del Decreto di Trasferimento e gli altri dati necessari.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di numero 212 (duecentododici) pagine e numero 63 (sessantatre) allegati, di aver assolto il mandato ricevuto.

*****, lì 22 Novembre 2021

L'esperto

Arch. *****