

STUDIO TECNICO
FRANDINO Geom. Marco Angelo
Via Vittorio Emanuele III, 66
12036 REVELLO (CN)
Tel. & Fax: 0175.259.147
studiofrandino@gmail.com
marcoangelo.frandino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE
DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE numero 136/2023 R.G.,

promossa da [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED] creditore procedente;

contro [REDACTED] debitore esecutato;

GIUDICE DELL'ESECUZIONE, Dott. Rodolfo MAGRI'

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

PREMESSA.

Il sottoscritto FRANDINO Geometra Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 1865, è stato nominato dall'On.le Giudice dell'Esecuzione, Dott. Rodolfo MAGRI', Perito Estimatore nella Procedura Esecutiva immobiliare citata in epigrafe, con provvedimento del 8 Gennaio 2024.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, prestando il giuramento di rito, con comunicazione trasmessa in via telematica in data 11 Gennaio 2024.

Eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato in data 7 Febbraio 2024, con il funzionario della IFIR PIEMONTE S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie, custode giudiziario ed esperiti tutti gli accertamenti utili e necessari, presso i competenti uffici ed archivi pubblici, onde reperire la documentazione per i riscontri in merito alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, con la presente espone e relaziona quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: FRANDINO MARCO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72e26c62780961b85cfa112989209c0



Beni immobili in Comune di VERZUOLO (CN)
Via Matteo Olivero n. 8
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Intera piena proprietà di appartamento di civile abitazione con box auto, facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di VERZUOLO (CN), Via Matteo Olivero civici numeri 8, 10 e 12, denominato "LE TERRAZZE", comprendente tre corpi di fabbrica adiacenti distinti con le lettere "A", "B" e "C", di cui il corpo "A" elevato a quattro piani fuori terra, il corpo "B" elevato a tre piani fuori terra ed il corpo "C" elevato a due piani fuori terra e precisamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente risulta essere il seguente:

- nel corpo di fabbrica "A", con accesso dal civico numero 8:

- al piano secondo (terzo fuori terra):

alloggio composto da ingresso, una camera, cucinino, bagno, balcone verandato e terrazzo, con sovrastante locale soffitta accessibile mediante scala interna, in legno, distinto con la sigla "A8" nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio 10204/4228, posto alle coerenze: vano scala, alloggio "A9", muri perimetrali a tre lati;

- al piano interrato:

locale ad uso autorimessa, distinto con la sigla "R12" nella sopraccitata planimetria, posto alle coerenze: autorimessa "R11", corridoio d'accesso comune, autorimessa "R13", intercapedine.

L'unità immobiliare abitativa è in Categoria Energetica "C" e viene di seguito descritta e valutata in un unico lotto in quanto, per la sua consistenza si ritiene non conveniente, dal lato economico, proporre la vendita frazionata.

L'intera piena proprietà spettante all'esecutato, sull'immobile in oggetto, è gravata dal Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 29.11.2023, Repertorio n.



3625, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED],
[REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] a carico di [REDACTED],
[REDACTED], per l'intero diritto della
piena proprietà, trascritto a Saluzzo il 28.12.2023 ai numeri 9101/7383.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.

La proprietà pignorata è costituita da un alloggio di civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato residenziale di tipo condominiale, con vano autorimessa al piano interrato dello stesso stabile.

L'edificio è denominato "Condominio Le Terrazze", ha accesso pedonale e carraio dai civici numeri 8, 10 e 12 della Via Matteo Olivero, in Verzuolo (CN). L'edificazione risale agli anni dal 1978 al 1981, si articola in tre corpi di fabbrica, denominati "A", "B" e "C", elevati rispettivamente su quattro, tre e due piani fuori terra, oltre ad un interrato, con accesso da più scale condominiali con impianti di ascensore. I piani fuori terra sono destinati ad alloggi, mentre al piano interrato si trovano le autorimesse.

L'ubicazione dell'immobile è periferica rispetto al centro urbano di Verzuolo, in zona residenziale urbanizzata, collinare, posta a circa un chilometro dal centro città.

L'immobile ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, con struttura in cemento armato, murature di tamponamento esterne e tramezzi interni in muratura di laterizi intonacati, coperture piane ed a falde inclinate.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetri semplici e avvolgibili in materiale plastico. Quelli interni sono in legno tamburato, di tipo economico. La veranda è costituita da serramenti in alluminio e vetri semplici, di tipo economico e senza alcuna coibentazione termica o acustica.

Si segnala una situazione di scarsa manutenzione interna all'alloggio, con pessime condizioni del bagno e della pavimentazione del terrazzo esterno, con piastrelle staccate e danneggiate dal gelo. Si ritiene che in tali condizioni possano verificarsi infiltrazioni d'acqua piovana verso l'alloggio sottostante, di proprietà di terzi e che si dovrà intervenire in tempi brevi con lavori di manutenzione straordinaria per garantire l'impermeabilizzazione del terrazzo.



La proprietà pignorata è costituita da:

- appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso, soggiorno e camera in unico vano, cucinino, bagno, con terrazzo; con sovrastante locale soffitta accessibile mediante una ripida scala interna, in legno, per una superficie commerciale lorda di circa **49 metri quadrati**, con terrazzo di circa **26 metri quadrati** e vano soffitta di circa **27 metri quadrati**;
- locale autorimessa al piano interrato, della superficie commerciale lorda di circa **17 metri quadrati**.

L'alloggio ha pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di tipo economico, con la porzione destinata a camera in parquet in legno. La soffitta ha limitate altezze utili interne, da un minimo di metri 1,50 ad un massimo di metri 2,00 non riscaldata e non abitabile. La pavimentazione è in laminato simil legno.

Il terrazzo è parzialmente coperto, per una superficie di circa 18 metri quadrati, da una pergola in legno e policarbonato in pessime condizioni manutentive. La restante parte, di circa 8 metri quadrati è scoperta e soggetta alle intemperie.

Il locale autorimessa ha la pavimentazione in battuto di cemento, con finiture al rustico, porta di accesso basculante in lamiera zincata. Esiste un'apertura su intercapedine perimetrale, del tipo "a bocca di lupo".

La dotazione impiantistica è sottotraccia e comprende l'idrico, il sanitario, l'elettrico ed il citofonico. Lo stabile condominiale è dotato di impianto di ascensore, con la fermata al piano non allineata alla quota dell'appartamento, raggiungibile salendo ancora alcuni gradini.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a termosifoni, con corpi radianti a parete, di tipo centralizzato, con produzione di acqua calda sanitaria. Sui termosifoni sono montate le valvole termostatiche ed i contabilizzatori di calore.

L'immobile, nel suo complesso e con le sue pertinenze, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, anche per la vetustà dell'edificio condominiale.

L'unità immobiliare ricade in Classe Energetica "C", come indicato dall'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E., redatto in data 25.02.2024, numero certificato 2024 209140 0011, predisposto dal Geometra Mauro PROCHIETTO,



Tecnico Certificatore abilitato ai sensi di legge, valido fino alla data del 25.02.2034, redatto su incarico fiduciario dello scrivente.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

L'appartamento ed il box auto sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di VERZUOLO al foglio 12, particella 387,**

- **subalterno 45**, Via Matteo Olivero n. 8, piano 3-4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3 (superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq), rendita catastale di €uro 185,92;

- **subalterno 31**, Via Matteo Olivero, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 17 (superficie catastale mq 16), rendita catastale di €uro 120,28;

il tutto con la seguente intestazione: [REDACTED]

proprietario per 1/1.

Coerenze: così come indicate dall'atto di provenienza: l'alloggio, con la soprastante soffitta, distinto con la sigla "A8" nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio 10204/4228, confina con il vano scala, l'alloggio "A9" e muri perimetrali a tre lati; l'autorimessa, distinta con la sigla "R12" nella sopraccitata planimetria, è posta alle coerenze: autorimessa "R11", corridoio d'accesso comune, autorimessa "R13", intercapedine.

Note: Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano conformi alla situazione dichiarata in Catasto. In particolare dal controllo delle planimetrie in atti non sono emerse difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Alle suddette unità immobiliari competono altresì le quote millesimali di competenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali e di partecipazione alle spese generali del condominio, come indicate ed elencate nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio n. 10204/4228, registrato a Saluzzo il 06.05.1982 al n. 840 del volume 224. L'Amministratrice dello stabile ha indicato allo scrivente

5

Perito Estimatore: Geom. FRANDINO Marco Angelo - Revello (CN)
marcoangelo.frandino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



te che alle unità immobiliari in oggetto competono 18,908/1000 di comproprietà sulle parti comuni condominiali e di partecipazione alle spese generali del condominio stesso.

4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono attualmente liberi da ogni forma di occupazione.

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.

L'intera piena proprietà spettante all'esecutato sugli immobili di cui alla presente è pervenuta in forza di acquisto dai sigg. [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Federica Mascolo di Torino del 04.03.2010, repertorio n. 4089, raccolta n. 3455, registrato a Torino 2 il 04.03.2010 al n. 3385, trascritto a Saluzzo il 08.03.2010 ai numeri 1685/1324.

Nell'atto di provenienza, in merito alle servitù ed alle parti comuni condominiali, sono richiamati integralmente i contenuti della scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 16, 17 e 19 aprile 1982, repertorio n. 10206, 10207 e 10209, registrata a Saluzzo il 10.05.1982 al n. 746 ed ivi trascritta il 28.04.1982 ai numeri 2353/1864. Il Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio n. 10204/4228, registrato a Saluzzo il 06.05.1982 al numero 840 del volume 224.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

6. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verzuolo, che l'immobile condominiale risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "RE - zona residenziale esistente 04RE12", la cui edificabilità è regolata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato edificato in forza del seguente titolo autorizzativo comunale:

- Concessione Edilizia n. 59 rilasciata in data 22.06.1977 e successive Varianti n. 246 del 16.11.1978, n. 299 del 13.04.1979, n. 502 del 20.02.1981, n. 559 del 07.08.1981, n. 591 del 26.11.1981, n. 711 del 04.03.1983, n. 1067 del 20.03.1987, n. 1097 del 29.07.1987, i cui lavori risultano iniziati in data 20.06.1978, ultimati in data 30.11.1981 e licenziato all'abitabilità dal Comune di Verzuolo in data 05.02.1982 .

Successivamente a tale data l'alloggio ha formato oggetto di:

- Permesso di Condono Edilizio n. 385 rilasciato in data 20.02.2008 per la realizzazione della veranda a chiusura del balcone;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Verzuolo in data 27.12.2007, protocollo n. 15879, per lavori di manutenzione straordinaria e successiva Variante presentata in data 04.07.2008, protocollo n. 8344, i cui lavori risultano ultimati in data 17.06.2009 . Il provvedimento si riferisce al collegamento dell'alloggio con il locale soffitta al piano sottotetto ed alla realizzazione della pergola su parte del terrazzo.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risulta la conformità urbanistica ed edilizia.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

- che resteranno a carico dell'acquirente: **NESSUNO.**
- che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

trascrizioni di pregiudizio:

- a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 29.11.2023, Repertorio n. 3625, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] a carico di [REDACTED], per l'intero diritto della piena proprietà, trascritto a Saluzzo il 28.12.2023 ai numeri 9101/7383.

7

Perito Estimatore: Geom. FRANDINO Marco Angelo - Revello (CN)
marcoangelo.frandino@geopec.it



iscrizioni ipotecarie:

a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]
con sede in [REDACTED] (Codice Fiscale: [REDACTED]), contro [REDACTED], in
forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio Federica MASCOLO di Torino del
04.03.2010, repertorio n. 4090/3456, per l'importo complessivo di Euro
210.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 105.000,00 con durata di anni 30,
iscritta a Saluzzo il 08.03.2010 ai numeri 1686/213.

- di regolarizzazione catastale: **NESSUNA**

- di regolarizzazione urbanistica ed edilizia: **NESSUNA**

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Non si segnala alcuna altra situazione di interesse.

9. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

Lo stabile condominiale denominato "Condominio LE TERRAZZE",
comprende tre corpi di fabbrica, individuati con le lettere "A", "B" e "C", è at-
tualmente amministrato dalla Dott.ssa [REDACTED] di Verzuolo, con studio in
Verzuolo, Via Siccardi n. 66. Interpellata al riguardo, l'Amministratrice ha indica-
to allo scrivente, con sue mail del 14 e 15 febbraio 2024, che il preventivo di spe-
se ordinarie dell'esercizio in corso, anno 2023/2024, delle unità immobiliari in
oggetto ammonta ad **€uro 3.472,74**; il residuo debito a carico dell'esecutato ac-
cumulato nel corso dei precedenti esercizi risulta essere di **€uro 4.494,12** e così
per complessivi **€uro 7.966,86**.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto viene deter-
minato con il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni con-
simili e comparabili, esposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Im-
mobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno
2023, primo semestre. Il fabbricato ha le normali caratteristiche tipiche di un al-
loggio di civile abitazione posto in un contesto di fabbricato condominiale di tipo

8

Perito Estimatore: Geom. FRANDINO Marco Angelo - Revello (CN)
marcoangelo.frandino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



economico popolare di grandi dimensioni, con tre corpi di fabbrica rispettivamente a quattro, tre e due piani fuori terra.

La realizzazione dello stabile risale agli anni compresi fra il 1978 ed il 1981, quindi con oltre quarant'anni di uso e di vetustà, con scarsa manutenzione generale. Occorre altresì considerare alcuni aspetti negativi della proprietà, quali l'ubicazione periferica, la distanza dal centro urbano e le caratteristiche e condizioni d'uso dello stabile condominiale.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2023, su valori compresi fra un minimo di Euro 710,00/mq ed un massimo di Euro 1.050,00/mq;
- il prezzo di vendita dei box viene indicato da un minimo di Euro 470,00/mq ad un massimo di Euro 700,00/mq;

(fonte banca dati O.M.I., primo semestre 2023).

Si ritiene ragionevole e prudentiale attribuire alle unità immobiliari in oggetto i valori medi indicati dall'O.M.I., pari ad Euro 880,00/mq per l'alloggio e ad Euro 585,00/mq per l'autorimessa.

Con la seguente valutazione:

- della superficie commerciale dell'alloggio, con le relative pertinenze:
mq 49,00 (alloggio) + mq 27,00 x 25% (soffitta) + mq 27,00 x 10% (terrazzo) = mq 58,45 x Euro 880,00/mq = Euro 51.436,00
 - della superficie commerciale dell'autorimessa di pertinenza:
mq 17,00 x Euro 585,00/mq = Euro 9.945,00
- TOTALE: Euro 61.381,00

a dedurre:

- per spese condominiali insolute, come indicate dall'amministratrice dello stabile, arrotondate per eccesso a: (-) Euro 8.000,00
 - per ulteriori vizi, non garantiti ed altre eventuali, pari al 5% circa del valore stimato, con arrotondamento per difetto: (-) Euro 3.069,00
- e così per totali: Euro 50.312,00



valore arrotondabile per difetto a: **€uro 50.000,00**
(cinquantamila / 00)

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà spettante all'esecutato sugli immobili di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, comprensivi dell'incidenza dell'area sulla quale insistono e delle pertinenti quote di comproprietà sugli enti immobiliari di uso comune e/o condominiale.

*** * ***

ALLEGATO RIASSUNTIVO "A"
DEGLI IMMOBILI PROPOSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI, DATI CATASTALI E COERENZE.

Intera piena proprietà di appartamento di civile abitazione con box auto, facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di VERZUOLO (CN), Via Matteo Olivero civici numeri 8, 10 e 12, denominato "LE TERRAZZE", comprendente tre corpi di fabbrica adiacenti distinti con le lettere "A", "B" e "C", di cui il corpo "A" elevato a quattro piani fuori terra, il corpo "B" elevato a tre piani fuori terra ed il corpo "C" elevato a due piani fuori terra.

L'unità immobiliare abitativa è in Categoria Energetica "C" e viene di seguito descritta e valutata in un unico lotto in quanto, per la sua consistenza si ritiene non conveniente, dal lato economico, proporre la vendita frazionata:

- nel corpo di fabbrica "A", con accesso dal civico numero 8:
- al piano secondo (terzo fuori terra):

10

Perito Estimatore: Geom. FRANDINO Marco Angelo - Revello (CN)
marcoangelo.frandino@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



alloggio composto da ingresso, una camera, cucinino, bagno, balcone verandato e terrazzo, con sovrastante locale soffitta accessibile mediante scala interna, in legno, distinto con la sigla "A8" nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio 10204/4228, posto alle coerenze: vano scala, alloggio "A9", muri perimetrali a tre lati;

- al piano interrato:

locale ad uso autorimessa, distinto con la sigla "R12" nella sopracitata planimetria, posto alle coerenze: autorimessa "R11", corridoio d'accesso comune, autorimessa "R13", intercapedine.

La proprietà pignorata è costituita da:

- appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), composto da ingresso, soggiorno e camera in unico vano, cucinino, bagno, con terrazzo; con sovrastante locale soffitta accessibile mediante una ripida scala interna, in legno, per una superficie commerciale lorda di circa **49 metri quadrati**, con terrazzo di circa **26 metri quadrati** e vano soffitta di circa **27 metri quadrati**;

- locale autorimessa al piano interrato, della superficie commerciale lorda di circa **17 metri quadrati**.

L'alloggio ha pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di tipo economico, con la porzione destinata a camera in parquet in legno. La soffitta ha limitate altezze utili interne, da un minimo di metri 1,50 ad un massimo di metri 2,00 non riscaldata e non abitabile. La pavimentazione è in laminato simil legno.

Il terrazzo è parzialmente coperto, per una superficie di circa 18 metri quadrati, da una pergola in legno e policarbonato in pessime condizioni manutentive. La restante parte, di circa 8 metri quadrati è scoperta e soggetta alle intemperie.

Il locale autorimessa ha la pavimentazione in battuto di cemento, con finiture al rustico, porta di accesso basculante in lamiera zincata. Esiste un'apertura su intercapedine perimetrale, del tipo "a bocca di lupo".

La dotazione impiantistica è sottotraccia e comprende l'idrico, il sanitario, l'elettrico ed il citofonico. Lo stabile condominiale è dotato di impianto di ascen-



sore, con la fermata al piano non allineata alla quota dell'appartamento, raggiungibile salendo ancora alcuni gradini.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a termosifoni, con corpi radianti a parete, di tipo centralizzato, con produzione di acqua calda sanitaria. Sui termosifoni sono montate le valvole termostatiche ed i contabilizzatori di calore.

L'immobile, nel suo complesso e con le sue pertinenze, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, anche per la vetustà dell'edificio condominiale.

L'appartamento ed il box auto sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di VERZUOLO al foglio 12, particella 387,**

- **subalterno 45**, Via Matteo Olivero n. 8, piano 3-4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3 (superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq), rendita catastale di Euro 185,92;

- **subalterno 31**, Via Matteo Olivero, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 17 (superficie catastale mq 16), rendita catastale di Euro 120,28;

il tutto con la seguente intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1.

Coerenze: così come indicate dall'atto di provenienza: l'alloggio, con la soprastante soffitta, distinto con la sigla "A8" nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio 10204/4228, confina con il vano scala, l'alloggio "A9" e muri perimetrali a tre lati;

l'autorimessa, distinta con la sigla "R12" nella sopracitata planimetria, è posta alle coerenze: autorimessa "R11", corridoio d'accesso comune, autorimessa "R13", intercapedine.

Note: Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano conformi alla situazione dichiarata in Catasto. In particolare dal controllo delle planimetrie in atti non sono emerse difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Alle suddette unità immobiliari competono altresì le quote millesimali di competenza della comproprietà sulle parti comuni condominiali e di partecipazione alle spese generali del condominio, come indicate ed elencate nel regolamento



di condominio depositato con atto a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio n. 10204/4228, registrato a Saluzzo il 06.05.1982 al n. 840 del volume 224. L'Amministratrice dello stabile ha indicato allo scrivente che alle unità immobiliari in oggetto competono 18,908/1000 di comproprietà sulle parti comuni condominiali e di partecipazione alle spese generali del condominio stesso.

2. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.

L'intera piena proprietà spettante all'esecutato sugli immobili di cui alla presente è pervenuta in forza di acquisto dai sigg. [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita a rogito del Notaio Federica Mascolo di Torino del 04.03.2010, repertorio n. 4089, raccolta n. 3455, registrato a Torino 2 il 04.03.2010 al n. 3385, trascritto a Saluzzo il 08.03.2010 ai numeri 1685/1324.

Nell'atto di provenienza, in merito alle servitù ed alle parti comuni condominiali, sono richiamati integralmente i contenuti della scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 16, 17 e 19 aprile 1982, repertorio n. 10206, 10207 e 10209, registrata a Saluzzo il 10.05.1982 al n. 746 ed ivi trascritta il 28.04.1982 ai numeri 2353/1864. Il Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito del Notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo del 16.04.1982, repertorio n. 10204/4228, registrato a Saluzzo il 06.05.1982 al numero 840 del volume 224.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verzuolo, che l'immobile condominiale risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "RE - zona residenziale esistente 04RE12", la cui edificabilità è regolata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato edificato in forza del seguente titolo autorizzativo comunale:

- Concessione Edilizia n. 59 rilasciata in data 22.06.1977 e successive Varianti n. 246 del 16.11.1978, n. 299 del 13.04.1979, n. 502 del 20.02.1981, n. 559 del 07.08.1981, n. 591 del 26.11.1981, n. 711 del 04.03.1983, n. 1067 del 20.03.1987, n. 1097 del 29.07.1987, i cui lavori risultano iniziati in data 20.06.1978, ultimati in data 30.11.1981 e licenziato all'abitabilità dal Comune di Verzuolo in data 05.02.1982 .

Successivamente a tale data l'alloggio ha formato oggetto di:

- Permesso di Condono Edilizio n. 385 rilasciato in data 20.02.2008 per la realizzazione della veranda a chiusura del balcone;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Verzuolo in data 27.12.2007, protocollo n. 15879, per lavori di manutenzione straordinaria e successiva Variante presentata in data 04.07.2008, protocollo n. 8344, i cui lavori risultano ultimati in data 17.06.2009 . Il provvedimento si riferisce al collegamento dell'alloggio con il locale soffitta al piano sottotetto ed alla realizzazione della pergola su parte del terrazzo.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risulta la conformità urbanistica ed edilizia.

4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono attualmente liberi da ogni forma di occupazione.

5. VALORE DI STIMA.

Il valore di mercato stimato ed attribuito all'intera ed esclusiva proprietà degli immobili pignorati risulta pari ad **€uro 50.000,00**

(cinquantamila / 00)

di valore imponibile.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche ed integrazioni.





DOCUMENTI ALLEGATI

1. documentazione fotografica degli immobili;
2. copia atto di provenienza degli immobili;
3. documentazione catastale (visura attuale e planimetrie);
4. documentazione comunale (copia dei provvedimenti autorizzativi reperiti);
5. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica.



Si precisa che le note di trascrizione dei trasferimenti, con le conseguenti vulture catastali, gli annotamenti di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni di pregiudizio e delle iscrizioni ipotecarie, verranno predisposti dopo l'emissione dei relativi Decreti di Trasferimento, con le modalità previste dall'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare competente.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione dell'On.le Signor Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

Revello, li 21 Marzo 2024.



Il Perito Estimatore:
geom. Marco Frandino

