

TOMMASO BLANDI



Via Santa Croce n.12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 58/2024



Promotore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]



Giudice Es.: **Dott. Rodolfo Magrì**



Cuneo, 12 dicembre 2024



Geometra Tommaso BLANDI



Sommario

1. PREMESSE	3
1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	11
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	11
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	14
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	17
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	18
3.9 COERENZE	21
4. VALUTAZIONE DEL LOTTO	22
4.1 CRITERIO DI STIMA:	22
4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	23
5. ALLEGATI	25

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

1. PREMESSE

1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

In data 18 giugno 2024, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 21 giugno 2024 attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

LOTTO UNICO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cuneo (CN), Via Federico Mistral n. 29, disposto su tre piani (*un piano entrotterra e due piani fuori terra*), situato all'interno della palazzina facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Toralba" e relative pertinenze: **cantina, magazzino e tre aree urbane** al piano terra oltre alle aree condominiali in quota (6/72).

Situazione catastale:

COMUNE DI CUNEO (CN)												
N.	Catasto	FG	Num.	Sub	ZC	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale
1	CF	77	275	6	1	A/2	3		10,5 vani	1.084,56 €	1/1	136.654,56 €
2	CF	77	275	5	1	C/2	2		36m ²	48,34 €	1/1	6.090,84 €
3	CF	77	275	7	1	C/2	3		7m ²	11,03 €	1/1	1.389,78 €
4	CF	77	275	10		F/1					1/1	
5	CF	77	275	11		F/1					1/1	
6	CF	77	275	12		F/1					1/1	
7	CT	77	126				2	Frutteto	1.929 m ²	46,82 €	6/72	5.267,25 €
8	CT	77	128				U	Vigneto	1.438 m ²	10,77 €	6/72	1.211,63 €
9	CT	77	145				4	Prato irriguo	4.977 m ²	23,13 €	6/72	2.602,13 €
10	CT	77	26				2	Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	740 m ²	7,07 €	6/72	795,38 €
11	CT	77	286				U	Vigneto	415 m ²	3,11 €	6/72	349,88 €
12	CT	77	40				1	Orto irriguo	3.679 m ²	140,60 €	6/72	15.817,50 €
13	CT	77	42				1	Orto irriguo	1.421 m ²	54,31 €	6/72	6.109,88 €
14	CT	77	49				U	Vigneto	671 m ²	5,02 €	6/72	564,75 €

Quote di proprietà:

- Dall'unità 1 alla 6 **proprietà per la quota di 1/1 intestate** [REDACTED]- Dall'unità 7 alla 14 **proprietà per la quota di 6/72 intestate** [REDACTED]

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

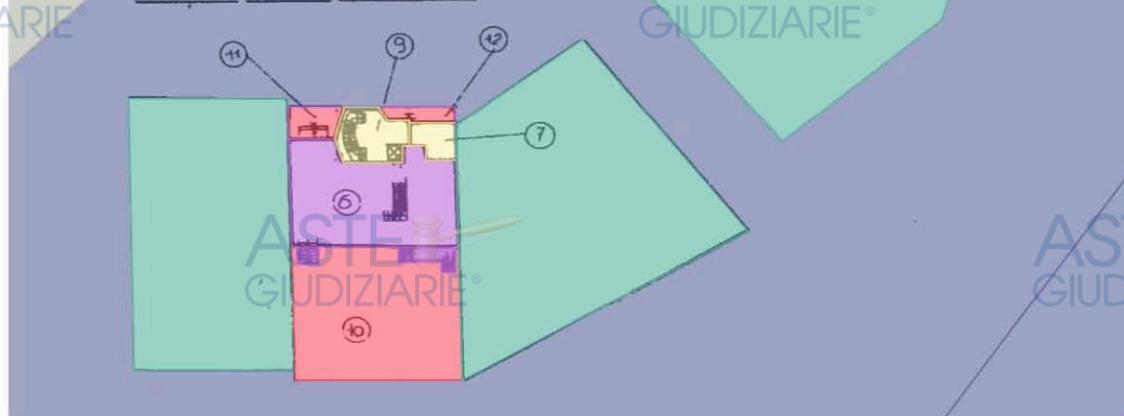
Es. Imm. N. 58/2024

Planimetria generale

LEGENDA

- Sub.5 - Sub.6 - Sub.7 appartamento
- Sub.10 - Sub.11 - Sub.12 aree urbane di pertinenza dell'appartamento
- B.C.N.C.
- Parti comuni (strada d'ingresso, giardino, cortile)
- Strada - via Federico Mistral

PIANTA PIANO TERRENO



VISTA PROSPETTICA ESTERNA DELL'IMMOBILE

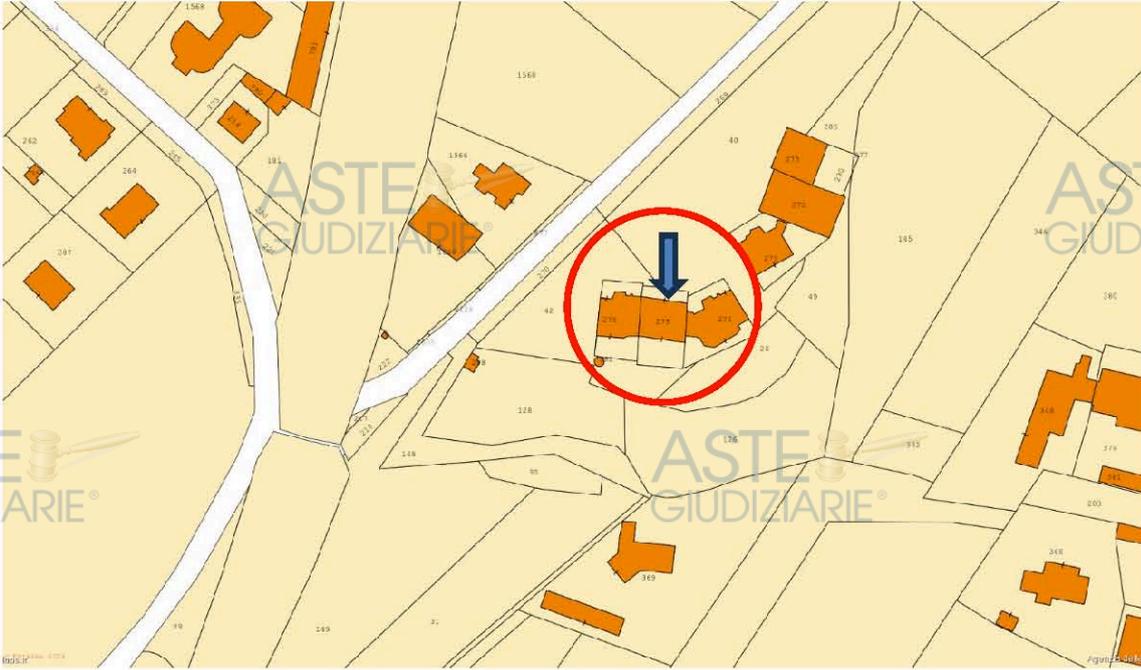


Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO FG. 77 MAP. 275



VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di:

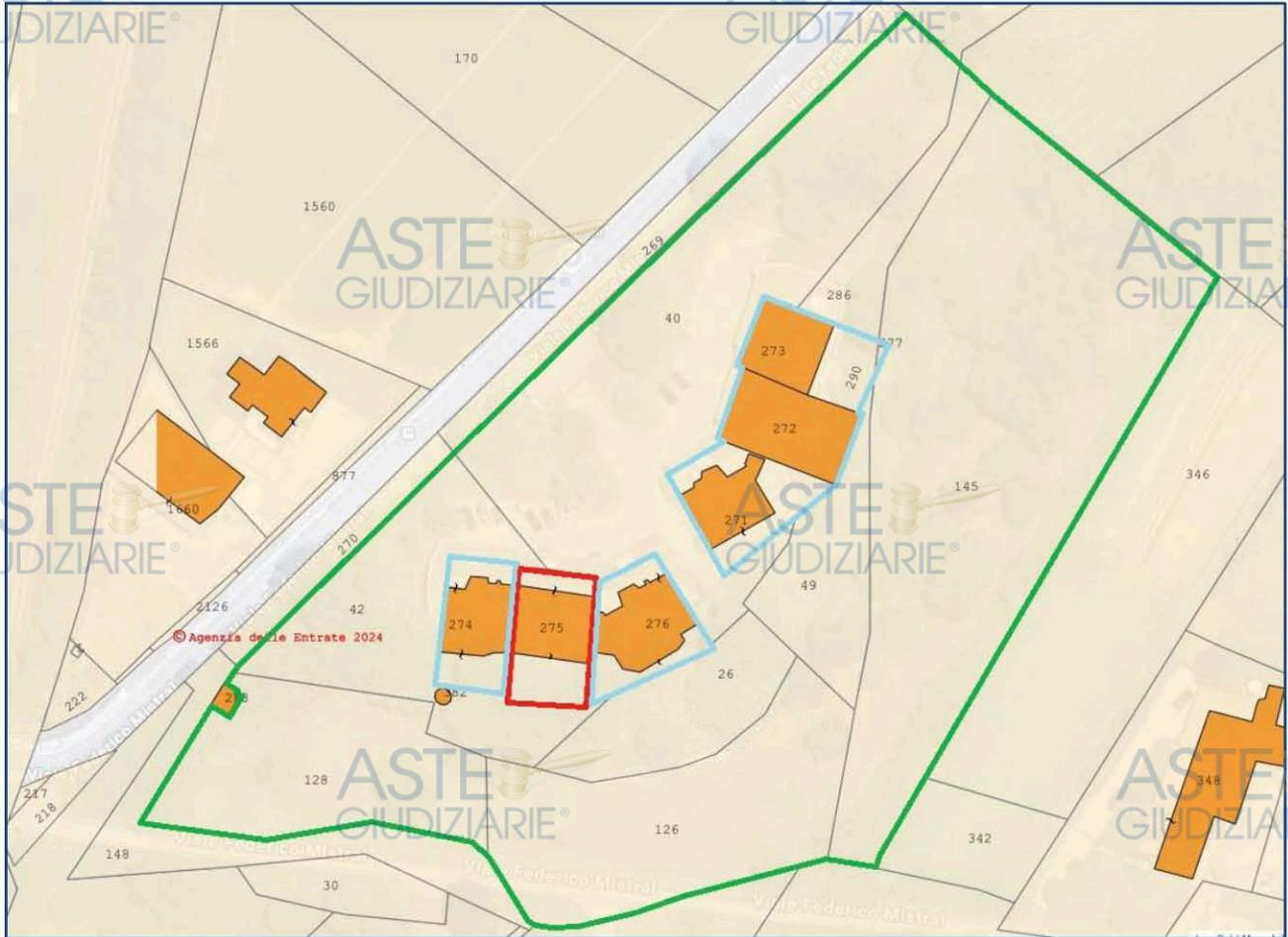
- **BENE N° 1** → **appartamento** (*subalterno 6*) disposto su 3 piani (un piano entrotterra e due piani fuori terra), collegati tra loro con scala interna, e situato all'interno di palazzina facente parte del complesso condominiale denominato Condominio Toralba;
- **BENE N° 2** → **cantina** (*subalterno 5*) posto al piano S1 con annesso bagno e disimpegno, collegati direttamente (e facenti parte) dell'appartamento (bene n°1);
- **BENE N° 3** → **magazzino** (*subalterno 7*) situato al piano terra, cono accesso diretto dall'esterno tramite portone, ed accesso pedonale del vano scala condominiale;
- **BENE N° 4** → **area urbana** (*subalterno 10*) situata al piano terra, adibita a giardino esclusivo dell'appartamento (bene n°1);
- **BENE N° 5** → **area urbana** (*subalterno 11*) situata al piano terra, antistante il soggiorno (bene n°1), sul lato nord del fabbricato;
- **BENE N° 6** → **area urbana** (*subalterno 12*) situata al piano terra, antistante il magazzino (bene n°3), sul lato nord del fabbricato;
- **BENE N° 7** → **area condominiale** (*mappale 126*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 8** → **area condominiale** (*mappale 128*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 9** → **area condominiale** (*mappale 145*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 10** → **area condominiale** (*mappale 26*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 11** → **area condominiale** (*mappale 286*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 12** → **area condominiale** (*mappale 40*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 13** → **area condominiale** (*mappale 42*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);
- **BENE N° 14** → **area condominiale** (*mappale 49*) terreno agricolo utilizzato a parco (quota 6/72);

Ubicati in Viale Federico Mistral n. 29 del comune di Cuneo (*Quota 534 m. s.l.m.*).

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024



Estratto di mappa di tutti gli immobili

Legenda:

-  Perimetro area di pertinenza del complesso (quota di 6/72)
-  Unità immobiliari di altre proprietà, esclusi dalla presente esecuzione
-  Appartamento oggetto di esecuzione (P.T.-P.1^a e Interrato)

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

Descrizione particolare dell'immobile:

L'immobile è situato all'interno di una palazzina nel complesso condominiale denominato "Condominio Toralba", in Via Federico Mistral n. 29 a Cuneo (CN) e fa parte di un maggior fabbricato composto da un piano entro terra, e da n.4 piani fuori terra (*compreso il sottotetto*).

Il complesso edilizio risulta completamente recintato, dotato di accesso pedonale e carraio.

L'area condominiale è in parte sistemata con autobloccanti in cemento ed in parte a verde.

Al piano terreno vi è l'ingresso pedonale condominiale.

Da qui si accede all'**appartamento** che si sviluppa su tre piani: uno entroterra, dove è collocata la **cantina**, e due fuori terra. Sempre al piano terreno è presente il **magazzino** al quale si può accedere o dall'esterno tramite portone o dal vano scala condominiale.

Ci sono inoltre **tre aree urbane**, una adibita a giardino esclusivo del bene 1, una antistante il soggiorno e una al magazzino, oltre all'area condominiale sistemata a parco in quota (6/72).

L'appartamento oltre al vano scala condominiale è dotato di ascensore esclusivo ai due appartamenti di servizio.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato con relative pertinenze nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Nello specifico le unità immobiliari oggetto di procedura si presentano in medio stato di conservazione, con materiali e finiture tipiche del periodo di realizzazione.

Impianti tecnologici:

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220 V e idricosanitario sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato.

Finiture:

L'**appartamento** (bene n°1) ha le pareti esterne ed interne in intonaco di calce frattazzato alla piemontese con sovrastante tinteggiatura, in alcune parti risulta rivestito con doghe in legno.

La pavimentazione interna è in piastrelle in grès porcellanato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (*originali*).

Le porte interne sono in legno.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano primo**: 314,09 m²

Consistenza commerciale complessiva **balcone**: 40,95 m²

Consistenza commerciale complessiva **sgombero**: 20,56 m²

Consistenza commerciale complessiva **cantina**: 47,19 m²

Consistenza commerciale complessiva **magazzino**: 10,29 m²

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 472.000,00**, al netto dell'ammontare delle spese dedotte.

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, svolto congiuntamente al personale dell'IFIR Piemonte in qualità di custode nominato degli immobili, gli immobili stessi non risultavano occupati.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da credito ingiuntivo. Iscritto a Cuneo il **13 febbraio 2020**, trascritto al registro generale n. 1562, registro particolare n.161. A favore di a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Numero repertorio 95505, numero raccolta 10476.

Immobili: Bene 1 e Bene 2

Importo 1.500.000,00

Capitale 750.000,00

2. Pignoramento iscritto a Cuneo in data **3 luglio 2019**, trascritto al registro generale n. 6406, registro particolare n. 5056. A favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Immobili: Bene 1 e Bene 3

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **58/2024**

3. Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da credito ingiuntivo. Iscritto a Cuneo il **13 febbraio 2020**, trascritto al registro generale n. 1562, registro particolare n.161. A favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]. Numero repertorio 95505, numero raccolta 10476.

Immobili: Bene 1, Bene 2, Bene 3, Bene 4, Bene 5 e Bene 6

Importo 15.000,00

Capitale 4.950,00

4. Pignoramento iscritto a Cuneo in data **11 marzo 2020**, trascritto al registro generale n. 2452, registro particolare n.1934. A favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

In estensione del precedente pignoramento trascritto a Cuneo il 03/07/2019 Reg. gen. 6406 - Reg. part. 5056, a favore di Unione di Banche Italiane SPA, contro S.I.B. Srl.

Immobili: Bene 2, Bene 4, Bene 5 e Bene 6

5. Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Iscritto a Cuneo il **12 giugno 2020**, trascritto al registro generale n. 4412, registro particolare n.544. A favore di [REDACTED]

[REDACTED]), contro [REDACTED]

[REDACTED]. Numero repertorio 633.

Immobili: Bene 4, Bene 5 e Bene 6

Importo 15.000,00

Capitale 6.881,00

6. Pignoramento iscritto a Cuneo in data **13 agosto 2020**, trascritto al registro generale n. 6717, registro particolare n.5151. A favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

In estensione del precedente pignoramento trascritto a Cuneo il 03/07/2019 Reg. gen. 6406 - Reg. part. 5056, a favore di Unione di Banche Italiane SPA, contro S.I.B. Srl.

Immobili: Bene 4, Bene 5 e Bene 6

Importo 15.000,00

Capitale 6.881,00

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

7. Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Iscritto a Cuneo il **01 dicembre 2020**, trascritto al registro generale n. 10407, registro particolare n.1208. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

In estensione all'ipoteca iscritta in data 12/06/2020 ai NN 4412/544

Immobili: Bene 7, Bene 8, Bene 9, Bene 10, Bene 11, Bene 12, Bene 13, e Bene 14

Importo 15.000,00

Capitale 6.881,00

8. Pignoramento iscritto a Cuneo in data **23 febbraio 2021**, trascritto al registro generale n. 1917, registro particolare n.1542. A favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo.

In estensione del precedente pignoramento trascritto a Cuneo il 03/07/2019 Reg. gen. 5056 - Reg. part. 6406, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Immobili: Bene 7, Bene 8, Bene 9, Bene 10, Bene 11, Bene 12, Bene 13, e Bene 14

9. Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritto a Cuneo in data **08 maggio 2024**, trascritto al registro generale n. 4227, registro particolare n.365. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Immobili: tutti beni dall'1 al 14

Importo 186.403,42

Capitale 93.201,71

10. Pignoramento iscritto a Cuneo in data **23 maggio 2024**, trascritto al registro generale n. 4728, registro particolare n.3992. A favore del [REDACTED]

[REDACTED]), contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Immobili: tutti beni dall'1 al 14

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Cuneo si è potuto constatare quanto segue:

Per la realizzazione dello stabile:

- LICENZA EDILIZIA n.830 del 16/11/1968.
- LICENZA EDILIZIA n.835 del 25/11/1968 per demolizione di fabbricati esistenti.
- LICENZA EDILIZIA n.84 del 23/01/1980 per variante alle precedenti.

In merito solo agli immobili oggetto di esecuzione:

- DIA prot.15012 del 24/05/1996 intestata a S.S.PROGETTO per sostituzione n.3 serramenti esistenti con altri con dimensioni modificate.
- DIA prot.32402 del 22/12/2000 intestata a S.S.PROGETTO per nuova distribuzione interna, opere di finitura e impiantistica di unità immobiliare esistente.
- DIA prot.17078 del 19/06/2001 intestata a S.S.PROGETTO per recinzione metallica ancorata a cordolo di fondazione interrato.
- CONCESSIONE EDILIZIA N.58 del 28/01/2002 intestato a S.S.PROGETTO per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare esistente, con comunicazione di inizio lavori prot.16854 del 27/03/2002 e comunicazione di fine lavori prot.40171 del 24/07/2002.

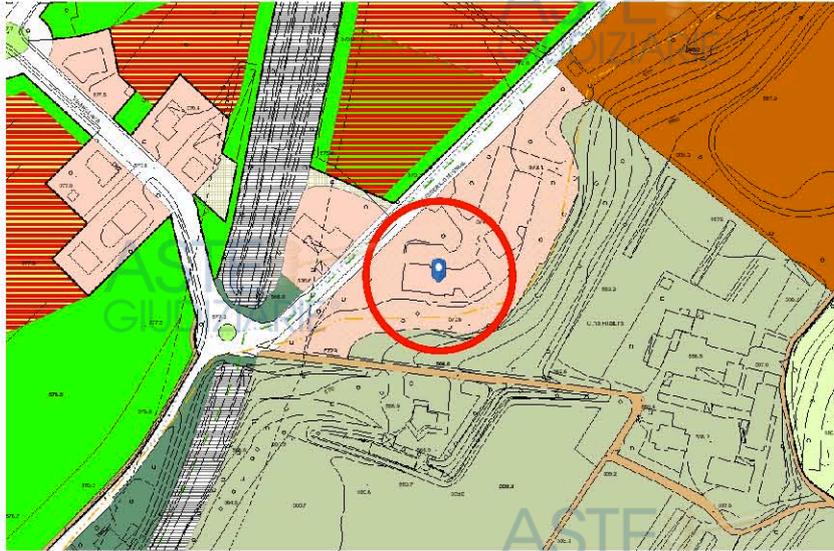
SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"TC3 – Tessuti urbani con unità insediative isolate"** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione, e nello specifico in zona **TC3a** - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024



ESTRATTO DI PRGC: ZONA TC3

“Tessuti urbani con unità insediative isolate”

41.01 Tessuti costituiti da ville e case isolate con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino. La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 “Tutela e sviluppo del verde urbano”. Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 saranno distinte due tipologie urbanistiche prevalenti: - TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli - TC3b: Tipologia a villa isolata - TC3c: Tipologia pluripiano del sistema di Viale Angeli - TC3va: Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale Angeli

41.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

41.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento: - TC3a: $U_f = 0,70$ mq/mq $H_{max} = 2$ piani e sottotetto abitabile; Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte consentiti sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile; - TC3b: $U_f = 0,35$ mq/mq. $H_{max} = 2$ piani e sottotetto abitabile; - TC3c: $U_f = 0,45$ mq/mq $H_{max} = 2$ piani e sottotetto abitabile rispetto al piano naturale del terreno. L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE in cui verranno valutate eventuali visuali ed alberature meritevoli di mantenimento, realizzazione extra-oneri e dismissione delle seguenti opere: - allargamento a metri 6,00 della via Tetto Cavallo dal mappale 386 al mappale 366 con realizzazione di un marciapiede di cm.120; - sistemazione dell'area verde-belvedere Parco Duilio del Prete. Si precisa che la SUL è confermata in mq 2.115, il muro di contenimento da realizzarsi per l'allargamento di via Tetto Cavallo dovrà essere costruito su sedime privato e la realizzazione e la sua futura manutenzione dovrà essere a totale carico dei proponenti dello Strumento Urbanistico Esecutivo. 62 - TC3va: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla RE3

41.02.02 Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi: - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili) fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici - Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali: ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi verde. - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986. - Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale: sono ammesse senza incidere sull' U_f , nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro H_{max} esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00. Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

41.03 Disciplina funzionale di tessuto: - Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2

41.04 Disciplina ecologica-ambientale - $I_p = 40\%$ - $A = 1$ albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; $A_r = 2$ arbusti/80 mq In caso di dimostrata impossibilità nella messa a dimora degli alberi previsti, ogni albero di alto fusto dovrà essere compensato con 3 arbusti, fatto salvo il reperimento minimo del 30% della densità arborea (A) richiesta.

41.05 Parametri edilizi $D_s = m 7,50$; o fasce di rispetto e arretramento di PRG: Viale Angeli = m 10,00; C.so Francia = a filo strada; con demolizione e ricostruzione, i fili di fabbricazione esistenti escluso San Rocco Castagnaretta; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente. $D_c = m 5,00$ o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore. E' consentita la

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

costruzione a confine in aderenza a parete cieca. $D = m 10,00$ $Rc = 30\%$ del lotto. Nel caso in cui l'Amministrazione, tramite idonei atti deliberativi, ritenesse non necessaria la cessione delle aree per servizi e parcheggio individuate cartograficamente dal PRG nei lotti di intervento, in quanto aree di modesta entità e non idonee a funzioni di pubblico interesse, le stesse potranno essere monetizzate costituendo, con i proventi di tali monetizzazioni, un apposito fondo per l'acquisizione di aree a servizi o alla realizzazione dei servizi medesimi, ritenute prioritarie per le pubbliche necessità. – Il lotto di completamento LC.AL19 non può utilizzare l'indice fondiario delle aree a parcheggio pubblico di Via Fontanelle (P1) e di Via Pedona (P2) che dovranno essere cedute al Comune prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato. La Sul derivante dal lotto posto lungo la Via Pedona contrassegnato con l'asterisco (*) sarà trasferita nel lotto di completamento LC.AL19, con rapporto di copertura complessivo LC.AL19 più LC.AL10 pari al 38%. – Per il lotto di completamento LC.AL5 è confermata la Sul di mq. 2.923, con Rc 33%, mentre è consentita quale altezza massima per il terzo edificio 3 piani + sottotetto abitabile. 63

41.06 Edifici di interesse architettonico

41.06.01 Gli edifici di interesse architettonico esterni alla Città Storica sono individuati dal PRG e sono analizzati e articolati nella Guida G1 in: - Ville e palazzine.

41.06.02 Per tali edifici sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, tenuto conto delle Schede C della Guida G1.

41.06.03 La disciplina relativa agli usi è la seguente: U1/1, U1/3, U2/4 (limitatamente a uffici, studi artistici e professionali).

5 Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.

SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta conforme. A causa delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, è stato necessario eseguire le opportune variazioni catastali.

- Planimetrie catastali:
- Visura catastale storica:
- Visura catastale attuale:
- Estratto di mappa:

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO

Confrontando gli elaborati grafici autorizzativi e la situazione di fatto si riscontrano le seguenti difformità:

- l'apertura al piano terra nel soggiorno, sul lato nord, è stata tamponata ma è ancora presente in pianta;
- l'altezza interna del piano terreno è di circa cm.260 (inferiore all'altezza minima necessaria perché siano verificati i requisiti igienico sanitari) in quanto è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso.

Per quanto riguarda la controsoffittatura interna, sarà necessaria la sua rimozione (almeno nei locali con permanenza di persone) al fine di ripristinare l'altezza interna di cm.270 come da normativa igienico sanitaria.

- al piano primo il ripostiglio sovrastante la scala ha accesso dalla camera nell'angolo sud-est anziché dal corridoio;

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali: elettrico, idricosanitario e di riscaldamento.

BENE N° 2 – CANTINA

Confrontando gli elaborati grafici autorizzativi e la situazione di fatto si riscontra allo stato attuale la mancanza di una finestra sul lato nord nel locale cantina, visibile invece sugli elaborati autorizzativi.

BENE N° 3,5,6 – MAGAZZINO E AREE URBANISTICHE

I suddetti beni risultano conformi urbanisticamente.

BENE N° 4 – AREA URBANISTICA

Confrontando gli elaborati grafici autorizzativi e la situazione di fatto si riscontra allo stato attuale la presenza di una veranda realizzata nell'area urbana a giardino, non autorizzata. La veranda, ad uso "serra" è edificata con corpo autonomo, posto a ridosso, ma non in aderenza, al fabbricato principale su un lato, ed a ridosso del confine di proprietà.

La veranda allo stato attuale non risulta sanabile e deve essere rimossa.

BENE N° 7-14 – TERRENI AGRICOLI A PARCO

Ampia area di pertinenza all'intero complesso della superficie di 15.270 mq, costituita da prato verde, alberi autoctoni di medio e grande fusto. Sul confine vi è una recinzione in muratura e cancellata dotata di apertura pedonale e carraia automatica, ove accede su una porzione lastricata con autobloccanti in cemento. Lateralmente è delimitata da rete metallica e siepe.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

In data 12-12-2024 Codice n. 2024 215634 0191 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

- Superfici commerciali
- Attestato di prestazione energetica

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Condominio Toralba", amministrato dal Geom. Luciano Giordano.

Da quanto trasmesso con e-mail del 11-12-2024, dall'amministratore pro-tempore, risultano spese arretrate da sostenere pari a **23.677,78 €**.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **58/2024**

In futuro sono previste, ancora per l'anno 2024/2025, le seguenti rate:

- 1^a rata 24/25 € 2.822,74 scadenza 22/10/24
- 2^a rata 24/25 € 2.822,74 scadenza 20/12/24
- 3^a rata 24/25 € 2.822,74 scadenza 20/02/25

Di seguito si elencano gli ulteriori costi necessari a carico dell'assegnatario, da dedurre dal valore di stima:

N°	Descrizione	Costo stimato
1	Costi demolizione/rimozione e smaltimento della veranda posta nell'area di pertinenza (non autorizzata)	5.000,00 €
2	Costi per la rimozione della controsoffittatura posizionata al piano terreno (difformità edilizia) e successiva rasatura, stuccatura e tinteggiatura	10.000,00 €
3	Pratica edilizio-catastale per gli adeguamenti alle difformità riscontrate	5.000,00 €
Totale costi da scomputare		20.000,00 €

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Atti di provenienza ventennali

BENE N° 1 - APPARTAMENTO E BENE N°3 - MAGAZZINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1995 al 03/05/2005	[REDACTED] Proprietà fino al 03/05/2005	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto	05/07/1995	55746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	04/08/1995	7783	6204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°
				Atto tra vivi - Compravendita	

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

Dal 03/05/1995 ad OGGI	[REDACTED] Proprietà per 10/10	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Ivo	03/05/2005	76693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	22/05/2005	5360	4060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°

BENE N° 2 – CANTINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1995 al 03/05/2005	[REDACTED] Proprietà del 275/B, [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto	05/07/1995	55746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	04/08/1995	7782	6203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°
Dal 03/05/1995 ad OGGI	[REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Ivo	03/05/2005	76694	14337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	18/05/2005	5151	3902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1995 al 03/05/2005	[REDACTED] Proprietà del 275/B, [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto	05/07/1995	55746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	04/08/1995	7782	6203
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°	
Dal 03/05/1995 ad OGGI	[REDACTED] Proprietà del 275/A e 275/C fino al 03/05/2005	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto	05/07/1995	55746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	04/08/1995	7783	6204
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°	
Dal 03/05/2005 ad OGGI	[REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Ivo	03/05/2005	76694	14337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Cuneo	18/05/2005	5151	3902
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°	
Dal 03/05/2005 ad OGGI	[REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Ivo	03/05/2005	76693	
		Trascrizione			

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
Cuneo	25/05/2005	5360	4060
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Reg. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Titoli di proprietà

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata [REDACTED] (Proprietà 1/1), [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] (Proprietà 1/1).

3.9 COERENZE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – piano interrato, piano terreno, piano primo

NORD: magazzino e area urbana;

OVEST: altra proprietà;

SUD: area urbana;

EST: altra proprietà;

CANTINA – piano seminterrato

NORD: terrapieno;

OVEST: vano scala comune;

SUD: stessa proprietà (bene n°2);

EST: altra proprietà;

MAGAZZINO – piano terreno

NORD: area urbana;

OVEST: vano scala comune;

SUD: altra proprietà;

EST: altra proprietà;

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (*riferiti alla superficie commerciale ragguagliata*):

Appartamento di civile abitazione: 1.700,00 €/mq

Giudizio di divisibilità della quota: le unità immobiliari non risultano comodamente frazionabili.

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: € 472.000,00 al netto dell'ammontare delle spese dedotte

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: CUNEO (CN)

Indirizzo: Via Federico Mistral n.29

Dati catastali: Fg. 77, num. 275, sub. 5 (cantina) - sub. 6 (appartamento) - sub. 7 (magazzino) - sub. 10 (area urbana) - sub. 11 (area urbana) - sub. 12 (area urbana)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Appartamento	314,09 m ²	100%	314,04 m ²
Balcone	40,95 m ²	40%	16,38 m ²
Sgombero	20,56 m ²	40%	8,22 m ²
Cantina	47,19 m ²	30%	14,16 m ²
Magazzino	10,29 m ²	60%	6,17 m ²
Area urbana	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Area urbana	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Area urbana	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Superficie commerciale totale, m²			358,97 m²

358,97 mq * 1.700 €/mq = 610.249,00 €

STIMA	NOTE	IMPORTO
Valore stimato	Valore per 358,97 m ² commerciali	610.249,00 €
Vetustà	15%	- 91.537,35 €
Spese a dedurre	Vedi descrizione a pag. 17-18	- 46.500,00 €
Valore al netto dei costi		472.211,13 €
Valore arrotondato a		472.000,00 €

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 3.4**)
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 3.8**)
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili res derelictae? **NO**

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 58/2024

A – Allegato A

1 – Superfici commerciali

2 – Planimetrie catastali

3 – Visura storica

4 – Visura attuale

5 – Estratto di mappa catastale

6 – APE

7 – Urbanistica

8 – Iscrizione ipotecaria

9 – Documentazione fotografica

10 – Atto di pignoramento

11 – Spese condominiali

