

---

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000090/2024**

**Giudice Dr. Rodolfo Magrì**

**Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE S.r.l. – I.V.G.**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona  
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348  
iscritto all'Albo del Tribunale di Mondovì al N. 20  
C.F. BBNMRA48P30C792U - P.Iva 01876030048*

*con studio in Mondovì (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H  
telefono: 0174-42036  
cellulare: 335-5294747  
fax: 0174-42036 email:  
abbonam@alice.it*



**FORMAZIONE LOTTI**

- **Lotto 1:**

**Immobili in Borgo San Dalmazzo – Via Vecchia di Cuneo, 59**

  - Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza

foglio 4, particella 114, subalterno 4 – 9 – 10

foglio 4, particella 472, subalterno 1

Pag. 004
  
- **Lotto 2:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 82**

  - Annucleamento rurale di vecchia costruzione

foglio 42, particella 776, subalterno 1-2-3-4-5-6

foglio 42, particella 672, subalterno 1

Pag. 029
  
- **Lotto 3:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 82**

  - Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi

foglio 42, particella 737, 738, 740, 741

Pag. 054
  
- **Lotto 4:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**

  - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
  - N° 2 Autorimesse

foglio 42, particella 825, subalterno 17

foglio 42, particella 825, subalterno 8 – 9

Pag. 068
  
- **Lotto 5:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**

  - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
  - N° 2 Autorimesse
  - Area urbana

foglio 42, particella 825, subalterno 18

foglio 42, particella 825, subalterno 12 – 13

foglio 42, particella 825, subalterno 24

Pag. 093
  
- **Lotto 6:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**

  - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
  - N° 2 Autorimesse
  - Posto auto scoperto

foglio 42, particella 825, subalterno 19

foglio 42, particella 825, subalterno 3 – 4

foglio 42, particella 825, subalterno 23

Pag. 118
  
- **Lotto 7:**

**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**

  - Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale
  - N° 2 Autorimesse

foglio 42, particella 825, subalterno 20

foglio 42, particella 825, subalterno 6 – 7

Pag. 144



- **Lotto 8:** Pag. 168  
**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**
  - **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio 42, particella 825, subalterno 21
  - **N° 2 Autorimesse**  
foglio 42, particella 825, subalterno 10 – 11
  
- **Lotto 9:** Pag. 192  
**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**
  - **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio 42, particella 825, subalterno 22
  - **N° 2 Autorimesse**  
foglio 42, particella 825, subalterno 14 – 15
  
- **Lotto 10:** Pag. 217  
**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**
  - **Villetta tipo baita con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio 42, particella 828, subalterno 2
  - **Posto auto coperto**  
foglio 42, particella 828, subalterno 3
  - **Posto auto scoperto**  
foglio 42, particella 828, subalterno 4
  - **Autorimessa**  
foglio 42, particella 825, subalterno 16
  
- **Lotto 11:** Pag. 243  
**Immobili in Limone Piemonte – Corso Nizza, 90**
  - **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio 42, particella 832, subalterno 4
  - **Posto auto coperto**  
foglio 42, particella 832, subalterno 3
  - **Posto auto scoperto**  
foglio 42, particella 832, subalterno 2
  - **Autorimessa**  
foglio 42, particella 825, subalterno 5



**Beni in Borgo San Dalmazzo (Cuneo) – Via Vecchia di Cuneo, 59  
Lotto 001**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza**  
(foglio **4**, particella **114**, subalterno **4 – 9 – 10** / foglio **4**, particella **472**, subalterno **1**)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza recintata** sito in Borgo San Dalmazzo (CN), Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo, 59

Composto da:

Complesso immobiliare attualmente destinato a deposito merci, edificato su un'area di mq. 15.986, costituita dal mappale 114 di mq 15.454 e dal mappale 472 di mq. 533, completamente recintata in parte con muretto in C.A. con soprastante pannelli pieni ed in parte con rete metallica plastificata su cordolo anch'esso in C.A.

L'area in oggetto, attualmente edificata per una superficie coperta complessiva di circa mq. 4.464, è completamente urbanizzata e la giacitura risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli adattati ad aree verdi terrazzate. La restante superficie è utilizzata come viabilità interna, parcheggio ed area verde.

Lo stabilimento, accessibile dalla strada provinciale Via Vecchia di Cuneo attraverso una strada asfaltata attualmente privata lunga un centinaio di metri, è composto da più corpi di fabbrica, con le specifiche destinazioni d'uso, così articolati:

***Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114***

Il fabbricato principale, eretto principalmente ad unico piano fuori terra, ad esclusione della zona spogliatoi/uffici che risulta a due piani fuori terra, è costituito da più blocchi realizzati in aderenza ed in epoche successive con diversi sistemi costruttivi, e comprende:

**Blocco 1:**

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1630, realizzato nel 1971 ad unico piano fuori terra con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), tamponamento perimetrali in lamiera grecata zincata a doppio foglio con interposta coibentazione in lana di roccia.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e l'illuminazione è resa dalle finestre poste nello shed della struttura del tetto.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermini (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento ad intradosso della travata di banchina è di mt. 7,20

**Blocco 2:**

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1606 (escluso blocco spogliatoi/uffici), realizzato nel 1979 ad unico piano fuori terra con struttura portante prefabbricata in cemento armato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) con strisce in policarbonato trasparente, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento.

La comunicazione tra i due capannoni (blocco 1 e 2) avviene tramite aperture prive di serramento ricavate nel divisorio in blocchetti di cemento intonacati con soprastante finestratura in vetri U-Glass.

Sul lato Sud è presente una baia di carico.



All'interno della predetta struttura insiste inoltre un locale magazzino di circa mq 106 realizzato mediante delimitazione in blocchetti di cemento intonacati e soffittatura impostata a mt. 3,50.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e l'illuminazione è resa dalle finestrature in parete costituita da vetri traslucidi U-Glass con telai in alluminio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermini (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,40

### Blocco 3:

Costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra adibiti a spogliatoi/uffici della superficie complessiva di mq 448 (mq 224 ciascun piano) realizzati sempre nel 1979 nella incastellatura della struttura prefabbricata in cemento armato del capannone denominato nella presente relazione Blocco 2.

*Il piano terra* è composto da reception, un locale mensa, uno spogliatoio con annesse tre docce, un wc, un corridoio, due scale di accesso al piano capannone blocco 2 situato a circa +1,40 mt rispetto al presente piano ed una rampa per l'accesso al piano primo.

*Il piano primo* è composto da un ufficio direzionale, tre archivi, due servizi igienici con antibagno ed un disimpegno.

Il presente blocco è caratterizzato da murature di tamponamento in doppio muricciolo di mattoni, solai piani in latero-cemento, intonaci a calce al civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro, pavimenti in monocottura, rivestimenti bagni e porzioni di pareti con addossati i lavandini in piastrelle di ceramica.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);

L'altezza utile interna di entrambi i piani è di circa mt. 2,70.

### Blocco 4:

Costituito da vano destinato a Centrale Termica della superficie complessiva di circa mq. 149, realizzato nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - murature portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle. La centrale è composta da n. 2 caldaie Luciani da 1.000.000 Kcal cadauna per la produzione di vapore a 14,5 bar (attualmente non funzionanti) e da una caldaia Gavardo da 270.000 kcal per produzione vapore a 11 bar (anch'essa non funzionante).

L'alimentazione avveniva da metano con possibilità di alimentazione di riserva a gasolio da due serbatoi da 35 mc cadauno.

L'altezza utile del locale è di circa mt. 6,60

Esternamente è inoltre presente un serbatoio acqua da circa 100 mc con alimentazione da acquedotto.

### Blocco 5:

Costituito da due vani destinati a magazzino o locali accessori al capannone blocco 1 della superficie complessiva di circa mq. 92, realizzati nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,50

### Blocco 6:

Costituito da vani accessori uso magazzini, quadri elettrici un locale wc, e locale deposito



della superficie complessiva di circa mq. 85, realizzati nel 1983 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle. Si precisa che la cabina elettrica di trasformazione e distribuzione contiene il trasformatore 15.000/380-220 V da 630 kVA. L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,30.

#### Blocco 7:

Costituito da una tettoia aperta su un lato della superficie di circa mq. 120 ed un locale magazzino della superficie di circa mq. 69, entrambi realizzati nel 1983 con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), chiusura del magazzino in lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento. L'altezza utile media è di circa mt. 3,50.

#### ***Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114***

E' costituito da un edificio isolato in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte a due piani di cui uno seminterrato ed uno rialzato, così articolati:

- *Piano terra:* un ampio locale stoccaggio merci con tetto a vista, un ingresso, due locali destinati ad ufficio e scala a due rampe di cui una per l'accesso al piano seminterrato e l'altra per l'accesso al piano rialzato;  
L'altezza media interna risulta essere di circa 4,10 nel locale stoccaggio merci e di 2,90 nei restanti locali;
- *Piano rialzato con tetto a vista:* corridoio, tre vani di cui uno con accesso da scala esterna e due servizi igienici;  
L'altezza media interna risulta essere di circa 2,80;
- *Piano seminterrato:* un disimpegno, un primo locale archivio, un secondo locale archivio ove è dislocata la caldaia e relativi componenti (attualmente non funzionante), due ripostigli ed un wc.  
L'altezza interna risulta essere di circa 2,10;

La superficie lorda dell'intero edificio risulta essere pari a circa mq. 302 così suddivisa:

- circa mq. 100 relativi al locale stoccaggio merci del piano terra
- circa mq. 62 relativi ai locali uso ufficio del piano terra
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano rialzato
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano seminterrato

L'edificio è stato realizzato nel 1975, successivamente modificato, con sistema tradizionale, muratura perimetrale portante in mattoni multi fori a vista, solai in latero cemento, tetto in legno, intonaci interni al civile, pavimenti in monocottura, serramenti esterni in legno Emblok verniciato al naturale con scuri in legno pieno, porte interne in mogano tamburate.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);
- Impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda è prodotta dalla medesima caldaia (attualmente non funzionante) adibita al riscaldamento degli ambienti.

#### ***Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114***

E' costituita da un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso cabina per apparecchiature elettriche per l'arrivo di energia elettrica a 15KV, che attraverso cavo tripolare 3,150 mmq. Alimenta, sempre a 15 KV, la cabina di trasformazione del Corpo A. Il fabbricato, della superficie complessiva di circa 37 mq, è stato realizzato nel 1990 con muratura portante in mattoni intonacati e copertura a tetto semipiano in getto pieno. L'altezza utile è di circa mq. 2,50.



***Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472***

È costituito da una porzione dislocata a Sud di un più ampio capannone ad unico piano fuori terra destinato a deposito.

La superficie complessiva, in capo alla ditta eseguita, è pari a circa 220,0 mq (circa mt. 11,00 di larghezza x mt. 20,0 di profondità - rilevate dalla scheda planimetrica catastale allegata). Si precisa che internamente non vi è alcun divisorio che separa la porzione in capo all'esecutato da quella proprietà di terzi.

L'intero stabile è stato realizzato nell'anno 1979 con struttura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati, finestre a nastro su tutto il perimetro in vetri U-Glass portati da teli in alluminio e pavimento in battuto di cemento liscio.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

-impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;

-impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,80

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato in data 14/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica si presentano nel seguente stato di manutenzione e conservazione:

***Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114***

L'intero fabbricato, considerato anche l'anno di realizzazione, ed in base alle necessità del nuovo acquirente e della tipologia di attività che andrà ad insediarsi necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria più o meno estesi.

La copertura, interamente in fibrocemento contenente amianto, andrebbe rifatta, inoltre presenta numerose infiltrazioni di acqua; le murature perimetrali del capannone Blocco 2 presentano in molti punti macchie dovute alle infiltrazioni provenienti dalle finestre che sormontano le pareti; la pavimentazione in battuto risulta in parte lesionata, alcuni serramenti, quelli più datati, andrebbero sostituiti in quanto malorati; i servizi igienici andranno rifatti; le caldaie e relativi componenti, come comunicato al sottoscritto dalla proprietà, risultano non più funzionanti e pertanto andranno rifatti a nuovo, mentre la distribuzione ed i terminali di emissione andranno dapprima verificati con esami più dettagliati da ditte specializzate ed eventualmente sostituiti anch'essi.

***Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114***

Le finiture interne ed esterne del fabbricato risulta nel suo complesso in discreto stato di manutenzione e conservazione ad esclusione del manto di copertura che risulta anch'esso in fibrocemento contenente amianto e pertanto andrebbe sostituito. La caldaia dislocata al piano seminterrato ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, come comunicato dalla proprietà, non risulta funzionante e pertanto dovrà essere sostituita.

***Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114***

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

***Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472***

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

Premesso che le porzioni di fabbricato corpo A e D destinate a *deposito* sono escluse dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di edificio di cui alla **lettera d)** dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**, l'obbligo di dotazione APE rimane sulle porzioni destinate ad ufficio.

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è emerso che le porzioni adibite ad ufficio ed annesse rispettivamente al fabbricato principale Corpo A ed al fabbricato Corpo B non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.



Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) A.P.E. n. **2024 105956 0004** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)  
Classe energetica dell'immobile: **G**  
Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **360,74** kWh/mq anno
- 2) A.P.E. n. **2024 105956 0005** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)  
Classe energetica dell'immobile: **G**  
Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **477,56** kWh/mq anno

**Accessori: nessuno**

#### **Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **4** mappale **114** subalterno **4**, categoria D/1, posto al piano T, rendita: Euro 124,00.
- foglio **4** mappale **114** subalterno **9**, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: Euro 15.256,80.
- foglio **4** mappale **114** subalterno **10**, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 4 e 9) - rendita: Euro 0,00.
- foglio **4** mappale **472** subalterno **1**, categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 3.863,10.

Catasto terreni:

- foglio **4** mappale **114** qualità Ente urbano, superficie catastale ha 1 are 54 ca 53, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio **4** mappale **472** qualità Ente urbano, superficie catastale are 05 ca 33, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

#### **Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 4, mapp. 114, sub. 4 - Cat. D/1":**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - cat. D/1 venne creata con variazione del 13/11/1985 in atti dal 19/04/1999 per ampliamento e fusione (n. 3063.1/1985);
- 2) con variante per sopraelevazione e ampliamento del 17/03/1994 in atti dal 20/05/1999 (n. 1019/1994) venne censita la particella fg. 4, mappale 114;
- 3) con variazione del 24/06/1999 in atti dal 24/06/1999 per ampliamento frazionamento e fusione (n. B00967.1/1999) venne censita la particella foglio 4, mappale 114, subalterno 1 cat. D/1;
- 4) con frazionamento del 03/12/2003 Pratica n. 421613 in atti dal 03/12/2003 (n. 11589.1/2003) venne divisa l'originaria particella e costituita l'attuale particella:  
**- foglio 4, particelle 114, subalterno 4 - cat. D/1 oggetto del presente Lotto 1**  
(In seguito, ad esclusione della variazione toponomastica, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.





**"Fg. 4, mapp. 114, sub. 9 - Cat. D/7" / Fg. 4, mapp. 114, sub. 10 - BCNC" / Fg. 4, mapp. 472, sub. 1 - Cat. D/7:**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114, subalterno 8 cat. D/7 venne creata con variazione del 24/10/2007 Pratica n. CN0527412 in atti dal 14/10/2007 per cambio di destinazione d'uso e fusione (n. 40919.1/2007);
- 2) con frazionamento del 16/06/2022 Pratica n. CN0067897 in atti dal 17/06/2022 (n. 67897.1/2022) venne soppressa la particella mapp. 114 sub 8 e costituite le seguenti:
  - **foglio 4, particella 114, subalterno 9 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 472, subalterno 1 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto terreni:**

**"Fg. 4, mapp. 114 - Ente urbano di are 154,53" / "Fg. 4, mapp. 472 - Ente urbano di are 5,33"**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - Seminativo Irr. Arb. di are 59,33 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con tipo mappale del 31/12/1980 Pratica n. 393765 in atti dal 13/11/2003 (n. 645.1/1980) i mappali 118 di are 42,60, 119 di are 86,88 e 159 di are 6,80 vennero soppressi e accorpati al mappale 114 costituendo la seguente particella:
  - foglio 4, particella 114 - Ente Urbano di are 195,61
- 3) con Tipo mappale del 13/12/1994 Pratica n. 4433 in atti dal 13/11/2003 (n. 1755.2/1994) il mappale 161 di are 8,85 venne soppresso e accorpati al mappale 114 costituendo la particella:
  - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 204,46
- 4) con frazionamento del 27/11/2003 Pratica n. 412048 in atti dal 27/11/2003 (n. 6844.1/2003) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 204,46 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 159,86;
  - foglio 4, particella 360 - Ente urbano di are 21,55 - *NON* oggetto di esecuzione;
  - foglio 4, particella 361 - Ente urbano di are 21,35 - *NON* oggetto di esecuzione;
  - foglio 4, particella 362 - Ente urbano di are 1,70 - *NON* oggetto di esecuzione.
- 5) con frazionamento del 04/04/2022 Pratica n. CN0034620 in atti dal 04/04/2022 (n. 34620.1/2022) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 159,86 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 4, particella 114-Ente urbano di are 154,53 oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 472-Ente urbano di are 5,33 oggetto del presente Lotto 1**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 4, 385, 205, 360, 140, 162, 266, 267, 268, 269, 72, 256, 384, 186, 412, 382, 87, 361, 362, 480, e 98 del medesimo foglio 4

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro sportivo (buono), supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali / terziarie / residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus: 350 mt,  
ferrovia (Stazione Cuneo): 6,5 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 14/10/2024 gli immobili risultano liberi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **SERVITU' DI PASSAGGIO e VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'**  
(stipulato tra privati e NON interessante il PRGC)

riportate sull'atto rogito Alberto Siffredi in data 10/12/2003, repertorio 226007/28359, trascritto a Cuneo in data 24/12/2003, Reg. Gen n. 13265 - Reg. Part. n. 10289

Di seguito si riportano le servitù e vincoli trascritti sul predetto titolo:

- la società venditrice costituisce a carico dell'area iscritta a catasto terreni con il mapp. 362 e a catasto fabbricati con il mappale 114 sub 7 (medesima area NON in capo agli esecutati) servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno, per l'accesso ed il recesso alla proprietà come sopra trasferita alla società "████████████████████",
- la società "████████████████████", riconosce alla società venditrice o aventi causa il diritto di passaggio a carattere temporaneo, con qualsiasi mezzo, a favore delle unità immobiliari di cui al foglio 4, mappale 114 subb 5 e 7 (attuale mappale 361 e 362) per l'accesso ed il recesso alla via Vecchia di Cuneo, finchè venga realizzata la strada comunale;
- a carico dei mappali 114 e 256, come sopra trasferiti alla società "████████████████████", viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno a favore del mappale 360 come sopra trasferito alla ditta individuale "████████████████████";
- esiste vincolo di non edificabilità della porzione di terreno facente parte del mappale 114/a posta a sud del mappale 162, delimitata dalle lettere FGHIF nella planimetria che si allega al presente atto sub "E", previa sottoscrizione, e che tale impegno è stato assunto esclusivamente nei confronti della Proprietà individuata a Catasto terreni come foglio 4 con l'originario mappale 162 di proprietà di terzi, con entrostante fabbricato;
- esiste servitù passiva di attraversamento di due tratti di bealera attualmente parzialmente intubata e parzialmente scoperta nel mappale 114/a;
- le parti richiamano altresì espressamente il contenuto dell'atto rogito Carlo Alberto Parola di Cuneo in data 04/05/1983, repertorio 19790/12633, registrato a Cuneo il 17 marzo 1983 al n. 2769 e trascritto a Cuneo il 01/06/1983 ai nn. 3422/4369, per tutti i patti, clausole e condizioni in esso contenuti, riguardanti i rapporti di vicinato intercorrenti tra la società venditrice e terzi.

- **REGOLAMENTO RAPPORTO DI VICINATO**

a firma di: Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Cuneo in data 04/05/1983 - Rep. n. 19790/12633



contro

registrato a: Cuneo in data 17/05/1983 al n. 2769

trascritto a: Cuneo in data 01/06/1983 - Reg. Gen. n. 4369 - Reg. Part. n. 3422

Di seguito si riporta quanto indicato sulla nota di trascrizione:

*Premesso che*

- la "████████████████████" è proprietaria del terreno e fabbricati in Borgo San Dalmazzo, strada Vecchia di Cuneo 59, in catasto terreni al fg. 4 n. 159, 114, 118, 119, 161
- il Sig. ██████████ è proprietario di terreno e capannone per uso produttivo in Borgo San Dalmazzo, Via Tanaro, 11, in catasto terreni al fg. 4 n. 98
- è necessario regolamentare i rapporti di vicinato fra le due proprietà.

*Ciò premesso si stipula e conviene quanto segue:*

- 1) Come confine fra le due proprietà viene accettata da entrambe le parti il muro costruito all'atto dell'acquisto dal Sig. ██████████ corrente fra i pilastri di sostegno del capannone di proprietà ██████████.
- 2) Detto muro è di totale proprietà del Sig. ██████████ il quale, come da atto di compravendita, potrà sopraelevare il suo capannone al di sopra dello stesso.
- 3) La "████████████████████", si impegna a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie del canale di gronda costruito sulla sua proprietà in adiacenza con quella ██████████ assicurando il regolare scolo delle acque meteoriche dal tetto del capannone ██████████ gravante sul canale stesso, senza aver nulla a pretendere in presente ed in futuro dal Sig. ██████████ o dai suoi aventi causa.  
*In caso di sopraelevazione del suo capannone, il Sig. ██████████ potrà continuare ad utilizzare il canale predetto per convogliarvi le acque meteoriche della nuova copertura, di superficie non superiore a quella oggi servita e dovrà raccordare con un faldale il canale stesso alla parete in sopraelevazione onde evitare infiltrazioni d'acqua nella proprietà ██████████*
- 4) La ██████████ si impegna a ricevere come avviene attualmente, le acque meteoriche dai due pluviali esistenti al centro del capannone di proprietà ██████████ e ad assicurarne lo smaltimento attraverso le tubazioni di scarico sottostanti alla sua proprietà, senza nulla pretendere in presente ed in futuro dal Sig. ██████████ o dai suoi aventi causa.
- 5) Il Sig. ██████████ precisa e si impegna a conservare in futuro che gli scarichi di acque meteoriche provenienti dal suo capannone e gravanti sulla proprietà ██████████ adducano solo acqua di provenienza meteorica e che gli scarichi di acque nere e di lavaggio auto della sua proprietà sono convogliati in apposito impianto depurativo a suo tempo fatto costruire nella sua proprietà dal Sig. ██████████ e sono successivamente allontanati con percorsi ed immissioni non interessanti la proprietà ██████████.
- 6) Il muro di cinta della proprietà ██████████, costruito a spese della stessa, grava completamente sulla sua proprietà.

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

████████████████████  
- quota 1/1

contro

████████████████████  
- quota 1/1Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 06/10/2009 - Rep. n. 50920/2149  
iscritto a: Cuneo in data 13/10/2009 - Reg. Gen. n. 9687 - Reg. Part. n. 1208  
importo ipoteca: Euro 7.175.000,00  
importo capitale: Euro 3.075.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di  
**Comune di Borgo San Dalmazzo:**

Catasto Terreni:

\* foglio **4**, particella **114**, Ente Urbano di are 159,96 che in seguito a frazionamento del 04/04/2022 è stata suddivisa nelle attuali particelle **114** di are 154,53 e **742** di are 5,33

Catasto fabbricati

\* foglio **4**, particella **114**, subalterno **4** - Categoria **D/1**;

\* foglio **4**, particella **114**, subalterno **8** (*ex. sub 2 e 3*) - Categoria **D/7** che in seguito a variazione catastale per "*divisione*" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili:

- foglio **4**, particella **114**, subalterno **9** - Categoria **D/7**;

- foglio **4**, particella **114**, subalterno **10** - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)

- foglio **4**, particella **472**, subalterno **1** - Categoria **D/7**;

costituenti il presente **Lotto 1**

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

- Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5367 - Reg. Part. n. 470
- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10791 - Reg. Part. n. 1292

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 1, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti in Borgo San Dalmazzo costituenti il presente Lotto 1.*

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di  
**Comune di Borgo San Dalmazzo:**



Catasto Terreni:

\* **Immobile n. 1:** foglio **4**, particella **114**, Ente Urbano di are 154,53

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 2:** foglio **4**, particella **114**, subalterno **4** - Categoria **D/1**;

\* **Immobile n. 3:** foglio **4**, particella **114**, subalterno **8** - Categoria **D/7** che in seguito a variazione catastale per "*divisione*" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili censiti a catasto Fabbricati come segue:

- foglio **4**, particella **114**, subalterno **9** - Categoria **D/7**;
- foglio **4**, particella **114**, subalterno **10** - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)
- foglio **4**, particella **472**, subalterno **1** - Categoria **D/7**;

costituenti il presente **Lotto 1**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 1, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Borgo San Dalmazzo - quota 1/1:**

Catasto Terreni:

- **foglio 4, particella 114, Ente Urbano di are 154,53**

Catasto Fabbricati:

- **foglio 4, particella 114, subalterno 4**

- **foglio 4, particella 114, subalterno 8 (attuale particella 114 sub 9 e 10 e particella 472 sub 1)**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 14/10/2024, la situazione in essere rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Borgo San Dalmazzo è la seguente:

##### **Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114**

Rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati all'Autorizzazione n. 22/1983 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- all'interno del Blocco 1 è stato ricavato un filtro di comunicazione con il locale centrale termica;
- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2;
- chiusura di una piccola porzione di area fronte baia di carico (lato sud del Blocco 2) con conseguente aumento della superficie coperta di circa 17 mq.

##### **Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114**

rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 82/1983, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, a ridosso della scala, è stato ricavato un secondo servizio igienico;
- sul lato Nord del locale stoccaggio/deposito sono state realizzate quattro finestre;
- premesso che alla data del sopralluogo l'immobile risulta vuoto, si riscontra una diversa destinazione d'uso di alcuni locali tra quanto autorizzato (abitazione) e quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale (ufficio).

##### **Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114**

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.



**Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472**

Relativamente alla porzione sud del capannone insistente sul mappale 472, rispetto agli ultimi disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 345/1977 e n. 130/1978 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul lato ovest è stato ricavato un portone per l'accesso pedonale e carroio;
- diversa conformazione delle finestrate.

**Regolarizzazione**

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate come segue:

Per quanto concerne le irregolarità riscontrate nel corpo "A" (alcune interne ed un ampliamento della superficie coperta fronte baia di carico) le stesse potranno essere regolarizzate tramite P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per quanto concerne le irregolarità interne e sui prospetti riscontrate nel corpo "B" e "D" le stesse potranno essere regolarizzate tramite una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01

**Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia**

Premesso che le sanzioni amministrative pecuniarie relative alle irregolarità minori sono pari ad un minimo di 516,00 Euro mentre per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo saranno pari al doppio dell'aumento del valore venale determinato dall'agenzia del territorio, e che il contributo di costruzione sarà determinato in misura doppia,

le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione, per contributo di costruzione e per la redazione delle pratiche di regolarità edilizia da parte di un Tecnico abilitato potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 10.000,00**

**4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 14/10/2024, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo è la seguente:

**Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114**

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- ampliamento di uno dei due passaggi interni di comunicazione tra Blocco 1 e Blocco 2
- realizzazione di nuova apertura interna tra spogliatoio e docce del Blocco 3
- la copertura della tettoia Blocco 7 si estende sino al deposito del Blocco 6

**Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114**

Rispetto alla scheda planimetrica sono state riscontrate le seguenti lievi difformità:

- la scala di accesso al piano seminterrato non viene riportata al piano terra, mentre risulta correttamente rappresentata quella che conduce al piano rialzato;
- tra l'ingresso e la rampa di accesso al piano seminterrato è stata inserita una porta;
- sul lato Nord del locale stoccaggio non sono riportate le quattro finestre;

**Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114**

La scheda rappresenta correttamente la situazione in essere.

**Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472**

La scheda planimetrica riporta un divisorio di separazione tra la porzione oggetto di espropriazione e la proprietà di terzi che in realtà non risulta essere realizzato.



*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratiche DOCFA

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione delle pratiche DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****5.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Borgo San Dalmazzo:**

Fabbricati censiti all'epoca dell'atto come segue:

- \* foglio **4**, particella **114**, subalterno **4** - Categoria **D/1**;
- \* foglio **4**, particella **114**, subalterno **8** (ex. sub 2 e 3) - Categoria **D/7** che in seguito a variazione catastale per "divisione" del 16/06/2022 è stato soppresso dando origine agli attuali immobili:
  - foglio **4**, particella **114**, subalterno **9** - Categoria **D/7**;
  - foglio **4**, particella **114**, subalterno **10** - Bene comune non censibile (Corte comune ai sub. 4 e 9)
  - foglio **4**, particella **472**, subalterno **1** - Categoria **D/7**;

costituenti il presente **Lotto 1**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

**5.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Siffredi Alberto, Notaio in Fossano in data 10/12/2003 - Rep. n. 226007/28359

trascritto a: Cuneo in data 24/12/2003 - Reg. Gen. n. 13265 - Reg. Part. n. 10289

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Borgo San Dalmazzo:**

Fabbricati censiti all'epoca dell'atto come segue:

- \* foglio **4**, particella **114**, subalterno **2** - Categoria **A/3** - abitazione di vani 8;
- \* foglio **4**, particella **114**, subalterno **3** - Categoria **D/1**;  
in seguito a variazione catastale del 24/10/2007 i subalterni **2** e **3** sono stati soppressi dando origine al subalterno **8**;
- \* foglio **4**, particella **114**, subalterno **4** - Categoria **D/1**;



\* foglio **4**, particella **114**, Ente Urbano di are 159,96 che in seguito a frazionamento del 04/04/2022 è stata suddivisa nelle attuali particelle **114** di are 154,53 e **742** di are 5,33 costituenti il presente **Lotto 1**

\* Altro terreno (fg. 4, mapp. 256) non oggetto di esecuzione forzata, ed attualmente classificato come Accessorio comune a ente urbano.

Col presente atto la " [redacted] " con sede in [redacted] (precedente proprietaria) vende alla Società " [redacted] " che accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Borgo San Dalmazzo, Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo 59 e precisamente:

- Capannone industriale e porzione di altro capannone con annesse aree pertinenziali;
- locale cabine Enel in piano terreno;
- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita da piano interrato e terreno.

Le suddette unità immobiliari risultano iscritte a Catasto nel modo seguente:

Catasto Fabbricati:

- foglio 4 mappale 114 sub 3 (ex sub 1)
- foglio 4 mappale 114 sub 4 (ex sub 1)
- foglio 4 mappale 114 sub 2

L'area annessa alle unità immobiliari di cui sopra risulta iscritta a Catasto terreni come segue:

- foglio 4 mappale 114 (ex 114/a) - ente urbano di are 159,86

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:

> *Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e s.m.i. il legale rappresentante della società venditrice dichiara e garantisce che per la costruzione del complesso immobiliare compendiante i locali oggetto del presente atto, sono state rilasciate licenza edilizia numero 55/70 e relativa variante n. 161/71, licenza edilizia numero 345/77 e relativa variante numero 130/78, licenza edilizia numero 47/74 e relativa varianti n. 7/75 e 199/76, licenza edilizia numero 11/74 e relativa variante numero 139/75, concessioni edilizie numeri 220/79, 82/83, 58/90, autorizzazione edilizia n. 22/83 e permesso di costruire in data 24 11/2003 n. 129, protocollo generale 14057.*

*Il medesimo garantisce l'inesistenza di altre varianti agli immobili tali da richiedere provvedimenti amministrativi, nonché la piena conformità delle costruzioni alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nelle citate licenze, concessioni, varianti, autorizzazioni e permesso di costruire.*

> *La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui le unità immobiliari suddescritte attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti anche reali, ivi compresi i diritti di acqua irrigatoria e con tutte le dipendenze, pertinenze, passi accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive e con le inerenti ed eventuali comunioni e compartecipazioni, nulla escluso nè riservato alla società venditrice, la quale, manleva la parte compratrice da evizione e da molestia ed alle seguenti particolari condizioni:*

- *la società venditrice costituisce a carico dell'area iscritta a catasto terreni con il mapp. 362 e a catasto fabbricati con il mappale 114 sub 7 (medesima area NON in capo agli eseguiti) servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno, per l'accesso ed il recesso alla proprietà come sopra trasferita alla società " [redacted] "*

- *la società " [redacted] ", riconosce alla società venditrice o aventi causa il diritto di passaggio a carattere temporaneo, con qualsiasi mezzo, a favore delle unità immobiliari di cui al foglio 4, mappale 114 subb 5 e 7 (attuale mappale 361 e 362) per l'accesso ed il recesso alla via Vecchia di Cuneo, finchè venga realizzata la strada comunale;*

- *a carico dei mappali 114 e 256, come sopra trasferiti alla società " [redacted] ", viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e a minor danno a favore del mappale 360 come sopra trasferito alla ditta individuale " [redacted] ";*





- esiste vincolo di non edificabilità della porzione di terreno facente parte del mappale 114/a posta a sud del mappale 162, , delimitata dalle lettere FGHIF nella planimetria che si allega al presente atto sub "E", e che tale impegno è stato assunto esclusivamente nei confronti della Proprietà individuata a Catasto terreni come foglio 4 con l'originario mappale 162 di proprietà di terzi, con entrostante fabbricato
- esiste servitù passiva di attraversamento di due tratti di bealera attualmente parzialmente intubata e parzialmente scoperta nel mappale 114/a;
- le parti richiamano altresì espressamente il contenuto dell'atto rogito Carlo Alberto Parola di Cuneo in data 04/05/1983, repertorio 19790/12633, registrato a Cuneo il 17 maggio 1983 al n. 2769 e trascritto a Cuneo il 01/06/1983 ai nn. 3422/4369, per tutti i patti, clausole e condizioni in esso contenuti, riguardanti i rapporti di vicinato intercorrenti tra la società venditrice e terzi.

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

**Per la costruzione dell'intero stabilimento oggetto della procedura esecutiva sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:**

- **Licenza di Costruzione n. 55/1970 del 23/04/1970**

per lavori di: Ampliamento complesso produttivo sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Cuneo-Tanaro 14

intestata a: [REDACTED]

Licenza di Costruzione richiesta in data 03/04/1970

rilasciata in data 23/04/1970 - Prot. 1907 - P.E. 55/1970

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1

- **Licenza di Costruzione n. 161/1971 del 09/08/1971**

per lavori di: Esecuzione locali destinati ai compressori, servizi igienici, cabina elettrica e recinzione fabbricato sito in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro 14

intestata a: [REDACTED]

Licenza di Costruzione richiesta in data 28/07/1971

rilasciata in data 09/08/1971 - P.E. 161/1971

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte

- **Certificato di Agibilità - P.E. 55/1970 e 161/1971**

intestato a: [REDACTED]

Certificato di Agibilità richiesto in data 08/07/1975

rilasciato in data 14/07/1975 - Rif.: P.E. 55/1970 e 161/1971

Si segnala inoltre:

- *Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 16/03/1975 - n. 6315*

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 1, 5 e 6 parte

- **Concessione Edilizia n. 345/1977 del 21/12/1977**

per lavori di: Ampliamento stabilimento esistente e nuovo capannone ad uso magazzino in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1977

rilasciata in data 21/12/1977 - C.E. n. 345/1977 (P.E. 341/1977)

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

- **Concessione Edilizia n. 130/1978 del 03/08/1978**

per lavori di: Variante al posizionamento planimetrico del capannone autorizzato con concessione n. 345 del 21/12/1977

intestata a: [REDACTED]



Concessione Edilizia richiesta in data 16/06/1978  
rilasciata in data 03/08/1978 - C.E. n. 130/1977 (P.E. 173/1978)  
Riferito limitatamente a: Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

● **Concessione Edilizia n. 220/1979 del 05/10/1979**

per lavori di: Variante in corso d'opera alla concessione n. 345 del 21/12/1977 per il ricavo di locali uffici nell'ambito di capannone già autorizzato

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 07/03/1979

rilasciata in data 05/10/1979 - C.E. n. 220/1979 (P.E. 160/1979)

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3

● **Certificato di Agibilità - C.E. 345/1977 e 220/1979**

intestato a: [REDACTED]

Certificato di Agibilità richiesto in data 16/10/1979

rilasciato in data 28/12/1979 - Rif.: P.E. 341/1977 e 160/1979

Si segnala inoltre:

- *Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 06/07/1977 - n. 136/77*

- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 28/06/1979 n. 1930/78*

Riferito limitatamente a: Corpo "A" (capannone principale) - blocco 2 e 3 e Corpo "D" (intero capannone di cui la porzione sud oggetto di esecuzione - mapp. 472 - fa parte)

● **Autorizzazione n. 22/1983 del 25/03/1983**

per lavori di: Piccolo ampliamento di capannone esistente e modifiche interne nel corpo uffici complesso industriale in Borgo S. Dalmazzo - Vie Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Autorizzazione richiesta in data 18/02/1983

rilasciata in data 25/03/1983- n. prot. P.E. 56/1983

Riferito limitatamente a: intero Corpo "A" (capannone principale) - blocco da 1 a 7

● **Licenza Edilizia n. 11/1974 del 12/03/1974**

per lavori di: Costruzione di piccolo capannone ad uso deposito materiali vari annesso a complesso industriale esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Licenza Edilizia richiesta in data 18/01/1974

rilasciata in data 12/03/1974 - Licenza n. 11/1974 - P.E. 17/1974

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Licenza Edilizia n. 139/1975 del 05/08/1975**

per lavori di: Variante alla Licenza n. 11 del 12/03/1974 relativa alla costruzione di un capannone ad uso scuderia ed abitazione custode in Borgo S. Dalmazzo - Via Tanaro

intestata a: [REDACTED]

Licenza Edilizia richiesta in data 21/07/1975

rilasciata in data 05/08/1975 - Licenza n. 139/1975 - P.E. 168/1975

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Certificato di Agibilità - C.E. 11/1974 e 139/1975**

intestata a: [REDACTED]

Certificato di Agibilità richiesto in data 29/09/1975

l'agibilità è stata rilasciata in data 03/10/1975 - Rif.: P.E. 14/1974 e 165/1975

Si segnala inoltre:

- *Nulla Osta rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo in data 17/09/1975 - n. 318/75*



- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 18/09/1974*

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Concessione Edilizia n. 82/1983 del 14/12/1983**

per lavori di: Adeguamento dell'alloggio del custode (mediante ampliamento della superficie utile) nell'ambito di complesso produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 14/07/1983

rilasciata in data 14/12/1983 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Autorizzazione all'Abitabilità – C.E. 82/1983**

intestata a: [REDACTED]

Autorizzazione all'abitabilità richiesta in data 20/09/1984 prot. 711/UTC

rilasciata in data 05/03/1985 - C.E. n. 82/1983 - P.E. 181/1983

Riferito limitatamente a: Corpo "B" (Fabbricato uso uffici - ex alloggio custode)

● **Concessione Edilizia n. 58/1990 del 15/06/1990**

per lavori di: Costruzione cabina ENEL a servizio dello stabilimento in Borgo S. Dalmazzo - Via Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia richiesta in data 23/03/1990 - prot. 458/90

rilasciata in data 15/06/1990 - C.E. n. 58/1990 - P.E. 188/1990

Riferito limitatamente a: Corpo "C" (Cabina Enel)

● **Autorizzazione alla usabilità - C.E. 58/1990**

intestata a: [REDACTED]

Certificato di usabilità richiesto in data 22/04/1975 - prot. 5603

rilasciato in data 04/10/1994 - Rif.: P.E. 188/1990

Si segnala inoltre:

- *Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 23/05/1991 n. 2222/90*

Riferito limitatamente a: Corpo "C" (Cabina Enel)

● **Licenza Edilizia n. 47/1974 del 07/05/1974**

per lavori di: Recinzione di capannone NON oggetto di esecuzione insistente sull'attuale mappale 361 e Opere di urbanizzazione (strada e relativi sottoservizi) tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione

intestata a: [REDACTED]

Licenza Edilizia richiesta in data 18/03/1974

Rilasciata in data 07/05/1974

Riferito limitatamente a: Strada e relativi sottoservizi tra Via Vecchia di Cuneo e l'accesso all'area recintata del capannone oggetto di esecuzione oltre ad un capannone NON oggetto di esecuzione

● **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 21/2004 del 26/02/2004 Prot. n. 3145**

per lavori di: Recinzione interna a comparto produttivo esistente in Borgo S. Dalmazzo - Vie Vecchia di Cuneo

intestata a: [REDACTED]

Denuncia Inizio Attività (Art. 22 D.P.R. 380/01) presentata in data 26/02/2004 - prot. 3145

Riferito limitatamente a: Recinzione a confine tra Mapp. 114 e 361



## Descrizione

**Stabilimento industriale attualmente destinato a deposito merci con area di pertinenza**

(foglio 4, particella 114, subalterno 4 – 9 – 10 / foglio 4, particella 472, subalterno 1)  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza recintata** sito in Borgo San Dalmazzo (CN), Regione Tetto Gallotto, Via Vecchia di Cuneo, 59

Composto da:

Complesso immobiliare attualmente destinato a deposito merci, edificato su un'area di mq. 15.986, costituita dal mappale 114 di mq 15.454 e dal mappale 472 di mq. 533, completamente recintata in parte con muretto in C.A. con soprastante pannelli pieni ed in parte con rete metallica plastificata su cordolo anch'esso in C.A.

L'area in oggetto, attualmente edificata per una superficie coperta complessiva di circa mq. 4.464, è completamente urbanizzata e la giacitura risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli adattati ad aree verdi terrazzate. La restante superficie è utilizzata come viabilità interna, parcheggio ed area verde.

Lo stabilimento, accessibile dalla strada provinciale Via Vecchia di Cuneo attraverso una strada asfaltata attualmente privata lunga un centinaio di metri, è composto da più corpi di fabbrica, con le specifiche destinazioni d'uso, così articolati:

***Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114***

Il fabbricato principale, eretto principalmente ad unico piano fuori terra, ad esclusione della zona spogliatoi/uffici che risulta a due piani fuori terra, è costituito da più blocchi realizzati in aderenza ed in epoche successive con diversi sistemi costruttivi, e comprende:

***Blocco 1:***

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1630, realizzato nel 1971 ad unico piano fuori terra con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), tamponamento perimetrali in lamiera grecata zincata a doppio foglio con interposta coibentazione in lana di roccia.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestrate poste nello shed della struttura del tetto.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermini (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento ad intradosso della travata di banchina è di mt. 7,20

***Blocco 2:***

Costituito da capannone attualmente destinato a deposito merci della superficie complessiva di circa mq. 1606 (escluso blocco spogliatoi/uffici), realizzato nel 1979 ad unico piano fuori terra con struttura portante prefabbricata in cemento armato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) con strisce in policarbonato trasparente, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento.

La comunicazione tra i due capannoni (blocco 1 e 2) avviene tramite aperture prive di serramento ricavate nel divisorio in blocchetti di cemento intonacati con soprastante finestratura in vetri U-Glass.

Sul lato Sud è presente una baia di carico.

All'interno della predetta struttura insiste inoltre un locale magazzino di circa mq 106 realizzato mediante delimitazione in blocchetti di cemento intonacati e soffittatura impostata a mt. 3,50.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e l'illuminazione è resa dalle finestrate in parete costituita da vetri traslucidi U-Glass con telai in alluminio.



Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da aerotermi (attualmente non funzionante);
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,40

### Blocco 3:

Costituito da una porzione di fabbricato a due piani fuori terra adibiti a spogliatoi/uffici della superficie complessiva di mq 448 (mq 224 ciascun piano) realizzati sempre nel 1979 nella incastellatura della struttura prefabbricata in cemento armato del capannone denominato nella presente relazione Blocco 2.

*Il piano terra* è composto da reception, un locale mensa, uno spogliatoio con annesse tre docce, un wc, un corridoio, due scale di accesso al piano capannone blocco 2 situato a circa +1,40 mt rispetto al presente piano ed una rampa per l'accesso al piano primo.

*Il piano primo* è composto da un ufficio direzionale, tre archivi, due servizi igienici con antibagno ed un disimpegno.

Il presente blocco è caratterizzato da murature di tamponamento in doppio muricciolo di mattoni, solai piani in latero-cemento, intonaci a calce al civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro, pavimenti in monocottura, rivestimenti bagni e porzioni di pareti con addossati i lavandini in piastrelle di ceramica.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di riscaldamento ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);

L'altezza utile interna di entrambi i piani è di circa mt. 2,70.

### Blocco 4:

Costituito da vano destinato a Centrale Termica della superficie complessiva di circa mq. 149, realizzato nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - murature portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle. La centrale è composta da n. 2 caldaie Luciani da 1.000.000 Kcal cadauna per la produzione di vapore a 14,5 bar (attualmente non funzionanti) e da una caldaia Gavardo da 270.000 kcal per produzione vapore a 11 bar (anch'essa non funzionante). L'alimentazione avveniva da metano con possibilità di alimentazione di riserva a gasolio da due serbatoi da 35 mc cadauno.

L'altezza utile del locale è di circa mt. 6,60

Esternamente è inoltre presente un serbatoio acqua da circa 100 mc con alimentazione da acquedotto.

### Blocco 5:

Costituito da due vani destinati a magazzino o locali accessori al capannone blocco 1 della superficie complessiva di circa mq. 92, realizzati nel 1971 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in piastrelle.

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,50

### Blocco 6:

Costituito da vani accessori uso magazzini, quadri elettrici un locale wc, e locale deposito della superficie complessiva di circa mq. 85, realizzati nel 1983 ad un solo piano fuori terra con sistemi costruttivi tradizionali - muratura portante in mattoni intonacati, solaio di copertura in latero-cemento con manto in fibrocemento contenente amianto e pavimento in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle. Si precisa che la cabina elettrica di trasformazione e distribuzione contiene il trasformatore 15.000/380-220 V da 630 kVA

L'altezza utile dei locali è di circa mt. 3,30.



**Blocco 7:**

Costituito da una tettoia aperta su un lato della superficie di circa mq. 120 ed un locale magazzino della superficie di circa mq. 69, entrambi realizzati nel 1983 con struttura metallica, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto), chiusura del magazzino in lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento.

L'altezza utile media è di circa mt. 3,50.

***Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114***

E' costituito da un edificio isolato in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte a due piani di cui uno seminterrato ed uno rialzato, così articolati:

- *Piano terra:* un ampio locale stoccaggio merci con tetto a vista, un ingresso, due locali destinati ad ufficio e scala a due rampe di cui una per l'accesso al piano seminterrato e l'altra per l'accesso al piano rialzato;  
L'altezza media interna risulta essere di circa 4,10 nel locale stoccaggio merci e di 2,90 nei restanti locali;
- *Piano rialzato con tetto a vista:* corridoio, tre vani di cui uno con accesso da scala esterna e due servizi igienici;  
L'altezza media interna risulta essere di circa 2,80;
- *Piano seminterrato:* un disimpegno, un primo locale archivio, un secondo locale archivio ove è dislocata la caldaia e relativi componenti (attualmente non funzionante), due ripostigli ed un wc.  
L'altezza interna risulta essere di circa 2,10;

La superficie lorda dell'intero edificio risulta essere pari a circa mq. 302 così suddivisa:

- circa mq. 100 relativi al locale stoccaggio merci del piano terra
- circa mq. 62 relativi ai locali uso ufficio del piano terra
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano rialzato
- circa mq. 70 relativi ai locali del piano seminterrato

L'edificio è stato realizzato nel 1975, successivamente modificato, con sistema tradizionale, muratura perimetrale portante in mattoni multi fori a vista, solai in latero cemento, tetto in legno, intonaci interni al civile, pavimenti in monocottura, serramenti esterni in legno Emblok verniciato al naturale con scuri in legno pieno, porte interne in mogano tamburate.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua con terminali costituiti da radiatori in ghisa (attualmente non funzionante);
- Impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale.  
L'acqua calda è prodotta dalla medesima caldaia (attualmente non funzionante) adibita al riscaldamento degli ambienti.

***Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114***

E' costituita da un basso fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso cabina per apparecchiature elettriche per l'arrivo di energia elettrica a 15KV, che attraverso cavo tripolare 3,15 mmq. Alimenta, sempre a 15 KV, la cabina di trasformazione del Corpo A

Il fabbricato, della superficie complessiva di circa 37 mq, è stato realizzato nel 1990 con muratura portante in mattoni intonacati e copertura a tetto semipiano in getto pieno.

L'altezza utile è di circa mq. 2,50.

***Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472***

È costituito da una porzione dislocata a Sud di un più ampio capannone ad unico piano fuori terra destinato a deposito.

La superficie complessiva, in capo alla ditta eseguita, è pari a circa 220,0 mq (circa mt. 11,00 di larghezza x mt. 20,0 di profondità - rilevate dalla scheda planimetrica catastale allegata). Si precisa che internamente non vi è alcun divisorio che separa la porzione in capo all'esecutato da quella proprietà di terzi.

L'intero stabile è stato realizzato nell'anno 1979 con struttura in cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento (contenente amianto) tamponamento perimetrali in pannelli prefabbricati, finestrature a nastro su tutto il perimetro in vetri U-Glass portati da teli in alluminio e pavimento in battuto di cemento lisciato.



Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione;
- impianto di estinzione incendio ad idranti.

L'altezza utile interna rilevata da piano pavimento a sottocapriata è di mt. 5,80

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 14/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica si presentano nel seguente stato di manutenzione e conservazione:

#### ***Corpo A - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114***

L'intero fabbricato, considerato anche l'anno di realizzazione, ed in base alle necessità del nuovo acquirente e della tipologia di attività che andrà ad insediarsi necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria più o meno estesi.

La copertura, interamente in fibrocemento contenente amianto, andrebbe rifatta, inoltre presenta numerose infiltrazioni di acqua; le murature perimetrali del capannone Blocco 2 presentano in molti punti macchie dovute alle infiltrazioni provenienti dalle finestrate che sormontano le pareti; la pavimentazione in battuto risulta in parte lesionata, alcuni serramenti, quelli più datati, andrebbero sostituiti in quanto malorati; i servizi igienici andranno rifatti; le caldaie e relativi componenti, come comunicato al sottoscritto dalla proprietà, risultano non più funzionanti e pertanto andranno rifatti a nuovo, mentre la distribuzione ed i terminali di emissione andranno dapprima verificati con esami più dettagliati da ditte specializzate ed eventualmente sostituiti anch'essi.

#### ***Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114***

Le finiture interne ed esterne del fabbricato risulta nel suo complesso in discreto stato di manutenzione e conservazione ad esclusione del manto di copertura che risulta anch'esso in fibrocemento contenente amianto e pertanto andrebbe sostituito. La caldaia dislocata al piano seminterrato ed il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, come comunicato dalla proprietà, non risulta funzionante e pertanto dovrà essere sostituita.

#### ***Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114***

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

#### ***Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 472***

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Premesso che le porzioni di fabbricato corpo A e D destinate a *deposito* sono escluse dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di edificio di cui alla **lettera d)** dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**, l'obbligo di dotazione APE rimane sulle porzioni destinate ad ufficio.

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è emerso che le porzioni adibite ad ufficio ed annesse rispettivamente al fabbricato principale Corpo A ed al fabbricato Corpo B non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere i seguenti Attestati di Prestazione Energetica da allegare al decreto di trasferimento:

- 1) A.P.E. n. **2024 105956 0004** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)  
Classe energetica dell'immobile: **G**  
Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **360,74 kWh/mq anno**
- 2) A.P.E. n. **2024 105956 0005** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**)  
Classe energetica dell'immobile: **G**

Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **477,56 kWh/mq anno**



**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 4 mappale 114 subalterno 4, categoria D/1, posto al piano T, rendita: Euro 124,00.
- foglio 4 mappale 114 subalterno 9, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: Euro 15.256,80.
- foglio 4 mappale 114 subalterno 10, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 4 e 9) - rendita: Euro 0,00.
- foglio 4 mappale 472 subalterno 1, categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 3.863,10.

Catasto terreni:

- foglio 4 mappale 114 qualità Ente urbano, superficie catastale ha 1 are 54 ca 53, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio 4 mappale 472 qualità Ente urbano, superficie catastale are 05 ca 33, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 4, mapp. 114, sub. 4 - Cat. D/1":**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - cat. D/1 venne creata con variazione del 13/11/1985 in atti dal 19/04/1999 per ampliamento e fusione (n. 3063.1/1985);
- 2) con variante per sopraelevazione e ampliamento del 17/03/1994 in atti dal 20/05/1999 (n. 1019/1994) venne censita la particella fg. 4, mappale 114;
- 3) con variazione del 24/06/1999 in atti dal 24/06/1999 per ampliamento frazionamento e fusione (n. B00967.1/1999) venne censita la particella foglio 4, mappale 114, subalterno 1 cat. D/1;
- 4) con frazionamento del 03/12/2003 Pratica n. 421613 in atti dal 03/12/2003 (n. 11589.1/2003) venne divisa l'originaria particella e costituita l'attuale particella:

- **foglio 4, particelle 114, subalterno 4 - cat. D/1 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione toponomastica, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 4, mapp. 114, sub. 9 - Cat. D/7" / Fg. 4, mapp. 114, sub. 10 - BCNC" / Fg. 4, mapp. 472, sub. 1 - Cat. D/7:**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114, subalterno 8 cat. D/7 venne creata con variazione del 24/10/2007 Pratica n. CN0527412 in atti dal 14/10/2007 per cambio di destinazione d'uso e fusione (n. 40919.1/2007);
- 2) con frazionamento del 16/06/2022 Pratica n. CN0067897 in atti dal 17/06/2022 (n. 67897.1/2022) venne soppressa la particella mapp. 114 sub 8 e costituite le seguenti:
  - **foglio 4, particella 114, subalterno 9 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 114, subalterno 10 - Bene comune non censibile oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 472, subalterno 1 - cat. D/7 oggetto del presente Lotto 1**

(In seguito, ad esclusione della variazione nel classamento, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegata alla presente relazione peritale.

**Catasto terreni:**



**"Fig. 4, mapp. 114 - Ente urbano di are 154,53" / "Fig. 4, mapp. 472 - Ente urbano di are 5,33"**

- 1) la particella originaria foglio 4, mappale 114 - Seminativo Irr. Arb. di are 59,33 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con tipo mappale del 31/12/1980 Pratica n. 393765 in atti dal 13/11/2003 (n. 645.1/1980) i mappali 118 di are 42,60, 119 di are 86,88 e 159 di are 6,80 vennero soppressi e accorpati al mappale 114 costituendo la seguente particella:
  - foglio 4, particella 114 - Ente Urbano di are 195,61
- 3) con Tipo mappale del 13/12/1994 Pratica n. 4433 in atti dal 13/11/2003 (n. 1755.2/1994) il mappale 161 di are 8,85 venne soppresso e accorpati al mappale 114 costituendo la particella:
  - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 204,46
- 4) con frazionamento del 27/11/2003 Pratica n. 412048 in atti dal 27/11/2003 (n. 6844.1/2003) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 204,46 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 4, particella 114 - Ente urbano di are 159,86;
  - foglio 4, particella 360 - Ente urbano di are 21,55 - *NON* oggetto di esecuzione;
  - foglio 4, particella 361 - Ente urbano di are 21,35 - *NON* oggetto di esecuzione;
  - foglio 4, particella 362 - Ente urbano di are 1,70 - *NON* oggetto di esecuzione.
- 5) con frazionamento del 04/04/2022 Pratica n. CN0034620 in atti dal 04/04/2022 (n. 34620.1/2022) venne frazionata la più ampia particella 114 - di are 159,86 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 4, particella 114-Ente urbano di are 154,53 oggetto del presente Lotto 1**
  - **foglio 4, particella 472-Ente urbano di are 5,33 oggetto del presente Lotto 1**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 4, 385, 205, 360, 140, 162, 266, 267, 268, 269, 72, 256, 384, 186, 412, 382, 87, 361, 362, 480, e 98 del medesimo foglio 4

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di: Delibera Giunta Regionale n. 24-7467 del 19/11/2007 entrata in vigore il 29/11/2007 per l'approvazione della Variante Strutturale "2003" - Adeguamento dello strumento urbanistico generale al P.A.I. e Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 24/09/2024 per l'approvazione della Variante Parziale n. 29

Gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:

**"Fig. 4, mapp. 114":**

Zona:

- in parte P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1
- in parte 7R5.10.1 - Area di completamento
- in parte V\_pr - Area per servizi pubblici destinate a parcheggio
- in parte viabilità esistente - Area destinate alla viabilità esistente

Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso

Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento

Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree

Art. 25 - SP - Aree destinate a servizi pubblici

Art. 27 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- principalmente Classe Acustica 4



Altri vincoli: in parte Area destinata alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative in progetto

"Fig. 4, mapp. 472":

Zona:

- P1 - Area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento con sigla 7P1.1

Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria: Destinazioni d'uso

Art. 17 - P1 - T1 - Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento

Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree

Classi Geologiche:

- Classe I - aree a pericolosità geomorfologica minima o nulla - Art. 35bis

Zonizzazione acustica

- Classe Acustica 4

Altri vincoli: ---

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Corpo "A" – Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114</b>				
Blocco 1 - Capannone deposito merci	Sup. reale lorda	1.630,00	1,00	1.630,00
Blocco 2 - Capannone deposito merci	Sup. reale lorda	1.606,00	1,00	1.606,00
Blocco 3 - Porzione di fabbricato a due piani uso spogliatoi/uffici	Sup. reale lorda	448,00	1,00	448,00
Blocco 4 - Locale centrale termica	Sup. reale lorda	149,00	1,00	149,00
Blocco 5 - Due vani magazzini	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
Blocco 6 - Vani accessori uso magazzino, quadri elettrici e deposito	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
Blocco 7.1 - Tettoia aperta	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
Blocco 7.1 - Magazzino	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
<b>Corpo "B" – Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114</b>				
Piano terra - Loc. Stoccaggio merci	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Piano terra - Uffici	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Piano rialzato - Uffici	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Piano seminterrato - Archivio	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
<b>Corpo "C" – Cabina Enel insistente sul mappale 114</b>				
Cabina Enel	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
<b>Corpo "D" – Porzione di capannone insistente sul mappale 472</b>				
Porzione di capannone uso deposito	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	<b>Sup. reale lorda fabbricati</b>	<b>4.758,00</b>		<b>4.758,00</b>
<b>Area esterna</b>				
Cortile di pertinenza - mappali 114 e 742 (escluso area occupata dai fabbricati)	Sup. reale lorda	11.500,00	1,00	11.500,00
	<b>Sup. reale lorda terreni</b>	<b>11.500,00</b>		<b>11.500,00</b>

Accessori: nessuno

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito in cui ricadono gli immobili e relative caratteristiche edificatorie,
- l'esistenza di un vincolo di NON edificabilità stipulato tra precedenti proprietari e relativo ad una porzione di area di pertinenza al fabbricato,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

## 7.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,  
ufficio tecnico di: Borgo San Dalmazzo,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borgo San Dalmazzo

## 7.3. Valutazione corpi

### Stabilimento industriale con annessa area di pertinenza

(foglio 4, particella 114, subalterno 4 – 9 – 10 / foglio 4, particella 472, subalterno 1)

#### STABILIMENTO INDUSTRIALE CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Corpo "A" - Capannone costituente il corpo principale insistente sul mappale 114</b>			
Blocco 1 - Capannone deposito merci	1.630,00	€ 400,00	€ 652.000,00
Blocco 2 - Capannone deposito merci	1.606,00	€ 400,00	€ 642.400,00
Blocco 3 - Porzione di fabbricato a due piani uso spogliatoi/uffici	448,00	€ 450,00	€ 201.600,00
Blocco 4 - Locale centrale termica	149,00	€ 200,00	€ 29.800,00
Blocco 5 - Due vani magazzini	92,00	€ 200,00	€ 18.400,00
Blocco 6 - Vani accessori uso magazzino, quadri elettrici e deposito	85,00	€ 200,00	€ 17.000,00
Blocco 7.1 - Tettoia aperta	120,00	€ 150,00	€ 18.000,00
Blocco 7.1 - Magazzino	69,00	€ 200,00	€ 13.800,00
<b>Corpo B - Fabbricato uso uffici (ex alloggio custode) insistente sul mappale 114</b>			
Piano terra - Loc. Stoccaggio merci	100,00	€ 200,00	€ 20.000,00
Piano terra - Uffici	62,00	€ 450,00	€ 27.900,00
Piano rialzato - Uffici	70,00	€ 450,00	€ 31.500,00
Piano seminterrato - Archivio	70,00	€ 225,00	€ 15.750,00
<b>Corpo C - Cabina ENEL insistente sul mappale 114</b>			
Cabina Enel	37,00	€ 200,00	€ 7.400,00
<b>Corpo D - Porzione di capannone insistente sul mappale 772</b>			

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Porzione di capannone uso deposito	220,00	€ 400,00	€ 88.000,00
------------------------------------	--------	----------	-------------

**Area esterna**

Cortile di pertinenza - mappali 114 e 742 (escluso area occupata dai fabbricati)	11,500,00	€ 20,00	€ 230.000,00
---	-----------	---------	--------------

**€ 2.013.550,00**

- Valore corpo:	<b>€ 2.013.550,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 2.013.550,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 2.013.550,00</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Stabilimento industriale A con annessa area di pertinenza</b>	4.758,00 (escluso cortile)	€ 2.013.550,00	€ 2.013.550,00
		€ 2.013.550,00	€ 2.013.550,00

**7.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 302.032,50**

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

**€ 17,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 10.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****7.5. Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 1.711.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 1.698.500,00**

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82  
Lotto 002**Quota **1/1** della piena proprietà di:**A) Annucleamento rurale di vecchia costruzione**foglio **42**, particella **776**, sub. **1-2-3-4-5-6** e foglio **42**, particella **672**, sub. **1****B) Terreni agricoli - foglio 42, particelle 775, 777, 782, 841****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Annucleamento rurale di vecchia costruzione** con cortile di pertinenza sito in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82  
Composto da:

Ruderi di vecchio impianto, edificati prima del 1967, costituiti da più corpi di fabbrica con le specifiche destinazioni, ricompresi, in base al Piano Regolatore Generale, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio come di seguito specificato.

I fabbricati, in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, insistono su un area di pertinenza di mq. 1446 (mapp. 776) + mq. 8 (mapp. 672) accessibile di fatto solo dai terreni di cui **Corpo B** del presente **Lotto 2**, in quanto la strada vicinale indicata in mappa è praticamente inesistente.

Detti terreni, meglio descritti in seguito, circondano l'area di pertinenza (mapp. 776 e 672) su tre lati e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

I singoli edifici risultano così articolati:

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo**

Costituito da un fabbricato adibito principalmente ad abitazione ed in minima parte a sgombero eretto su due piani fuori della superficie complessiva di circa mq. 124 (escluso balconi e ballatoi) così articolata:

- *piano terra* (mapp. 776 - sub 2), avente una superficie di circa mq 54, composto da una camera ed una cucina. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 776 - sub 3), avente una superficie di circa mq 60, composto da una camera, una cucina ed un bagno oltre ad un balcone sul lato Sud di circa 3,40 mq, un ballatoio sul lato Ovest di circa 7,50 mq. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Sud/Ovest con partenza dal cortile comune (sub 1) e arrivo sul precipitato ballatoio.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 672 - sub 1), avente una superficie di circa mq 10, composto da un locale uso sgombero. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Est dell'edificio mapp. 776

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 4**

Costituito da un fabbricato adibito a magazzino eretto su due piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq 275 (escluso porticati) così articolata:

- *piano terra*, avente una superficie di circa mq 162, composto da magazzino, stalla, due locali sgombero ed un porticato della superficie di circa 16 mq. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo*, avente una superficie di circa mq 113, composto da due soppalchi ed un locale sgombero. L'accesso avviene esclusivamente tramite scale a pioli removibili.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6**

Costituito da due tettoie indipendenti attualmente crollate ad unico piano fuori terra ed eventi una superficie pari a circa mq 45 il sub 5 e circa mq 26 il sub 6. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).



Caratteristiche costruttive degli edifici:

Tutti i fabbricati risultano realizzati con struttura tradizionale costituita da pareti in muratura portante, solai in parte in ferro e voltini di laterizio ed in parte in legno, coperture in legno con manto in lamiera ondulata; i pavimenti delle abitazioni risultano in parte in battuto ed in parte in laterizio, mentre quella del magazzino e delle tettoie in terra. I serramenti risultano principalmente in legno con vetri semplici.

Impianti:

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti non funzionanti:

- Impianto idrosanitario sottotraccia nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto elettrico con cavi in vista nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto di riscaldamento nelle abitazioni esclusivamente con caminetti

Caratteristiche edificatorie del PRGC:

Di seguito di riporta l'art. 23 - Annucleamenti rurali dell'attuale PRGC atto a disciplinare l'area in cui ricado i fabbricati oggetto del presente lotto:

1. *Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.*  
*In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 precedente.*
2. *Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.*
3. *Qualora le condizioni igieniche, funzionali e statiche degli immobili esistenti non consentano un loro adeguato recupero, mediante ricorso a S.U.E., sono ammessi traslazioni ed accorpamenti dei volumi esistenti con intervento di demolizione e successiva ricostruzione.*  
*In tal caso tuttavia dovrà essere proposto un disegno urbanistico che reinterpreti l'organicità della borgata con unità residenziali prevalentemente accorpate, evitando costruzioni singole isolate.*  
*Analogamente si dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei, che reinterpretino la tradizione costruttiva locale.*  
*In sede di S.U.E. dovranno essere garantite aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 15 mq per abitante insediabile.*  
*Si applicano le possibilità di ampliamento e le prescrizioni relative all'altezza previsti al comma 2 precedente.*
4. *Qualora siano presenti ruderi di edifici diroccati è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri di cui al c. 5.5 dell'art. 11 precedente. Per tali volumi è ammessa la ricostruzione in sito o mediante traslazione e/o accorpamento come previsto nel comma 3 precedente, mediante ricorso a S.U.E.. In caso di ruderi non si applicano comunque le possibilità di ampliamento previste nel presente articolo per gli altri edifici esistenti.*
5. *Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.*

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica,



in stato di abbandono, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con murature in parte lesionate, copertura completamente da rifare, soppalchi pericolanti, e tettoie crollate, pertanto tutti i corpi di fabbrica dovranno essere completamente ristrutturati oppure, mediante ricorso a S.U.E., si potranno, come assentito dal PRGC, accorpate e traslare i volumi esistenti tramite un intervento di demolizione e ricostruzione

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

I vari corpi di fabbrica di cui al presente lotto (mapp. 776 subalterni 2-3-4-5-6 e mapp. 672 sub 1) sono esclusi dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di "ruderì" (lettera f) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

**Accessori: nessuno**

#### **Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **776** subalterno **1**, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 2-3-4-5-6) - rendita: Euro 0,00.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **2**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 54 mq (54 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita: Euro 161,39.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **3**, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 64 mq (63 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 161,39.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **4**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 328 mq, consistenza 172 mq, posto al piano T-1, - rendita: Euro 648,46.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **5**, categoria C/7, classe 1, superficie catastale 45 mq, consistenza 45 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 21,85.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **6**, categoria C/7, classe 1, superficie catastale 26 mq, consistenza 26 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 12,62.
- foglio **42** mappale **672** subalterno **1**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 10 mq, consistenza 6 mq, posto al piano 1, - rendita: Euro 22,62.

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **776** qualità Ente urbano, superficie catastale are 14 ca 46, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio **42** mappale **672** qualità Ente urbano, superficie catastale are 00 ca 08, - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### **Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 776, sub. 1-2-3-4-5-6":**

Le particelle **foglio 42, mappale 776, sub 1** - Ente Urbano, **sub 2** - cat. A/4, **sub 3** - cat. A/4, **sub 4** - cat. C/2, **sub 5** - cat. C/7, **sub 6** - cat. C/7 furono costituite con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)



(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni)

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 672, sub. 1":**

La particella **foglio 42, mappale 672, sub 1** - cat. C/2 fu costituita con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie e un aggiornamento planimetrico del 15/06/2016 pratica CN0090405 (n. 24753.1/2016), non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fig. 42, mapp. 776 - Ente urbano di are 14,46"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Ente urbano di are 2,70 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);
- 2) con tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.2/2007) i mappali 778 di are 2,90, 780 di are 1,92, 558 di are 2,30, 562 di are 0,53, 673 di are 0,61, 674 di are 0,43, 675 di are 0,56, 736 di are 0,86 e 561 di are 1,62 vennero soppressi e accorpati al mappale 776 di are 2,70 costituendo la seguente particella:

- **foglio 42, particella 776 - Ente Urbano di are 14,46** *oggetto del presente Lotto 2 - corpo A*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 672 - Ente urbano di are 0,08"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Fabbricato promiscuo di are 0,08 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);
- 2) con tipo mappale del 10/11/2017 Pratica n. CN0210891 in atti dal 10/11/2017 (n. 210891.1/2017) venne creata l'attuale particella:

- **foglio 42, particella 672 - Ente Urbano di are 0,08** *oggetto del presente Lotto 2 - corpo A*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 775, 777, 779, 782, 539, 554, 556, 560 del medesimo foglio 42 e strada vicinale.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreni agricoli siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82**

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti (mapp. 777, 775, 841 e 782) della superficie complessiva pari a mq. 2.378 con orografia a media attività, formano un unico corpo con l'area di pertinenza dei fabbricati di cui al **Corpo "A"** del presente **Lotto 2** e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.

La tessitura attuale è costituita principalmente da prato e bosco.

In base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) i mappali 777, 775 e 841 ricadono, così come i ruderi di cui al **Corpo "A"**, in ambito **AR – Annucleamenti Rurali**, le cui caratteristiche edificatorie sono già state riportate in precedenza, mentre il mappale 782 ricade in Ambito **E1 – Aree agricole di rispetto dagli abitati e di salvaguardia ambientale**.

**Accessori: nessuno**

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona





**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **775**
  - Porzione AA: qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 03 ca 09, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,80.
  - Porzione AB: qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 55, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,03.
  - Porzione AC: qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 76, - reddito agrario: Euro 0,10, - reddito dominicale: Euro 0,14.
- foglio **42** mappale **777** qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 20, - reddito agrario: Euro 0,08, - reddito dominicale: Euro 0,11.
- foglio **42** mappale **782** qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 11 ca 40, - reddito agrario: Euro 2,36, - reddito dominicale: Euro 1,77.
- foglio **42** mappale **841** (ex 573/parte) qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 78, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,88.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

**Catasto terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 775 di are 6,40"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 564 di are 14,61 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 564 - di are 14,61 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 564 di are 9,10
  - foglio 42, particella 564 di are 9,10
- 3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 564 di are 9,10 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 776 di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**
  - foglio 42, particella 775 di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale con suddivisione in porzioni, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 777 di are 2,20"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 563 di are 5,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 563 - di are 5,29 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 563 di are 5,10
  - foglio 42, particella 743 di are 0,19
- 3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 563 di are 5,10 e costituite le seguenti particelle:



- foglio 42, particella 778 di are 2,90 - accorpata alla particella 776 di cui al **Lotto 2 - corpo A**

- **foglio 42, particella 777 di are 2,20** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 782 di are 11,40"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 533 di are 115,66 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 533 - di are 115,66 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 533 di are 33,60
  - foglio 42, particella 732 di are 3,16
  - foglio 42, particella 733 di are 50,80
  - foglio 42, particella 734 di are 28,10
- 3) con frazionamento del 27/04/2007 Pratica n. CN0317131 in atti dal 27/04/2007 (n. 317131.1/2007) venne soppresso il mappale 533 - di are 33,60 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 781 di are 22,20

- **foglio 42, particella 782 di are 11,40** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 841 di are 3,78"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 573 di are 14,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 27/01/2022 Pratica n. CN0007237 in atti dal 27/01/2022 (n. 7237.1/2022) venne soppresso il mappale 573 di are 14,29 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

- **foglio 42, particella 841 di are 3,78** oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

- 1) **Mappali 775 e 777 del foglio 42** in unico corpo fra le coerenze dei mappali 735, 743, 781, 779, 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42 e strade vicinali su due lati.
- 2) **Mappale 782 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 779, 781, 539, 557, e 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42
- 3) **Mappale 841 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 560, 784, 840 e strada vicinale del medesimo foglio 42

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) annucleamento rurale (normale) a traffico locale
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
impianti ed attrezzature sciistiche  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica  
le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.  
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 gli immobili risultano liberi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO**

indicata sull'atto di compravendita rogito Notaio Musso Mario in data 29/05/2007 - Rep. n. 91974/7649 e trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 ai nn. 7050/5025

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni indicate sulla nota di trascrizione:

- i venditori, riservano a favore dei restanti loro beni in zona, servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno del fondo servente, da esercitare sul mappale 782 come sopra venduto ed a monte dello stesso per una larghezza di metri lineari cinque, per l'accesso e recesso dai fondi dominanti alla strada statale numero 20 tramediante altri beni di proprietà dei proprietari dei fondi dominanti.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 05/09/2012 - Rep. n. 51867/2921

iscritto a: Cuneo in data 12/09/2012 - Reg. Gen. n. 9241 - Reg. Part. n. 909

importo ipoteca: Euro 10.500.000,00

importo capitale: Euro 6.000.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio 42, particella 776, subalterno 1 - Ente Comune

\* foglio 42, particella 776, subalterno 2 - Categoria A/4 - Abitazione tipo popolare di 2,5 vani

\* foglio 42, particella 776, subalterno 3 - Categoria A/4 - Abitazione tipo popolare di 2,5 vani



contro

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **4** - Categoria **C/2** - Magazzino/deposito di mq. 172

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **5** - Categoria **C/7** - Tettoia di mq. 45

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **6** - Categoria **C/7** - Tettoia di mq. 26

Catasto Terreni:

\* foglio **42**, particella **776**, Ente Urbano di are 14,46

Catasto Fabbricati:

\* foglio **42**, particella **672**, subalterno **1** - Magazzino/deposito di mq. 6;

Catasto Terreni:

\* foglio **42**, particella **775** - Terreno di are 6,40

\* foglio **42**, particella **777** - Terreno di are 2,20

\* foglio **42**, particella **782** - Terreno di are 11,40

costituenti il presente **Lotto 2**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5368 - Reg. Part. n. 471

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10792 - Reg. Part. n. 1293

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 2, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

Catasto Fabbricati:

- foglio **42**, particella **776**, subalterno **1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6**

Catasto Terreni:

- foglio **42**, particella **776**, Ente Urbano di are **14,46**

Catasto Fabbricati:

- foglio **42**, particella **672**, subalterno **1**

Catasto Terreni:

- foglio **42**, particella **775** - Terreno di are **6,40**

- foglio **42**, particella **777** - Terreno di are **2,20**

- foglio **42**, particella **782** - Terreno di are **11,40**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni:

\* foglio **42**, particella **573** - Terreno di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:



contro

- foglio **42**, particella **841** di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2**
- foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294
- Annotazione per **Restrizione di beni** presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437 in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:
  - foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 2, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

Catasto Terreni:

- **foglio 42, particella 841** (ex 573/parte) - **Terreno di are 3,78**

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- **quota 1/1**

contro

- **quota 1/1**

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* **Immobile n. 4:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **1** - Ente Comune;
- \* **Immobile n. 5:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **2** - Categoria **A/4** - Abitazione tipo popolare;
- \* **Immobile n. 6:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **3** - Categoria **A/4** - Abitazione tipo popolare;
- \* **Immobile n. 7:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **4** - Categoria **C/2** - Magazzino/deposito;



- \* **Immobile n. 8:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **5** - Categoria **C/7** - Tettoia;  
\* **Immobile n. 9:** foglio **42**, particella **776**, subalterno **6** - Categoria **C/7** - Tettoia;  
Catasto Terreni:  
\* **Immobile n. 10:** foglio **42**, particella **776**, Ente Urbano di are 14,46;  
Catasto Fabbricati:  
\* **Immobile n. 11:** foglio **42**, particella **672**, subalterno **1** - Magazzino/deposito;  
Catasto Terreni:  
\* **Immobile n. 16:** foglio **42**, particella **775** - Terreno di are 6,40;  
\* **Immobile n. 17:** foglio **42**, particella **777** - Terreno di are 2,20;  
\* **Immobile n. 18:** foglio **42**, particella **782** - Terreno di are 11,40;  
\* **Immobile n. 21:** foglio **42**, particella **573** - Terreno di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:  
- foglio **42**, particella **841** di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2**  
- foglio **42**, particella **840** di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione  
costituenti il presente **Lotto 2**  
\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 2, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

Catasto Fabbricati:

- **foglio 42, particella 776, subalterno 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

Catasto Terreni:

- **foglio 42, particella 776, Ente Urbano di are 14,46;**

Catasto Fabbricati:

- **foglio 42, particella 672, subalterno 1**

Catasto Terreni:

- **foglio 42, particella 775 - Terreno di are 6,40**

- **foglio 42, particella 777 - Terreno di are 2,20**

- **foglio 42, particella 782 - Terreno di are 11,40**

- **foglio 42, particella 573 - Terreno di are 14,29 (attuale particella 841 oggetto di esecuzione e 840 NON in capo all'esecutato).**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Relativamente ai fabbricati di vecchia costruzione, essendo stati realizzati prima del 01/09/1967 (come dichiarato sugli atti di provenienza) e non essendoci atti amministrativi Comunali riguardanti l'immobile in oggetto, gli stessi vengono acquisiti come esistenti ed i volumi e le superfici considerati conformi alla normativa urbanistica.

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

La situazione censita al N.C.E.U. rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Si segnala solo che le due tettoie mappale 776 sub 5 e 6 risultano crollate.

#### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**5.1 Attuali proprietari:**

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto fabbricati:

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **2** - Categoria **A/4** - abitazione tipo popolare di 2,5 vani

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **3** - Categoria **A/4** - abitazione tipo popolare di 2,5 vani

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **4** - Categoria **C/2** - magazzini/depositi di mq 172

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **5** - Categoria **C/7** - tettoia di mq 45

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **6** - Categoria **C/7** - tettoia di mq 26

\* foglio **42**, particella **672**, subalterno **1** - Categoria **C/2** - magazzini/depositi di mq 6

costituenti il **Corpo "A"** del presente **Lotto 2**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **573** di are 14,29 che in seguito a frazionamento del 27/01/2022 è stato soppresso dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **841** di are 3,78 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo "B"**;

- foglio **42**, particella **840** di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione;

\* foglio **42**, particella **775** di are 6,40

\* foglio **42**, particella **777** di are 2,20

\* foglio **42**, particella **782** di are 11,40

costituenti il **Corpo "B"** del presente **Lotto 2**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

**5.2 Precedenti proprietari:**

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto fabbricati:

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **2** - Categoria **A/4** - abitazione tipo popolare di 2,5 vani

\* foglio **42**, particella **776**, subalterno **3** - Categoria **A/4** - abitazione tipo popolare di 2,5 vani



contro

- \* foglio **42**, particella **776**, subalterno **4** - Categoria **C/2** - magazzini/depositi di mq 172
- \* foglio **42**, particella **776**, subalterno **5** - Categoria **C/7** - tettoia di mq 45
- \* foglio **42**, particella **776**, subalterno **6** - Categoria **C/7** - tettoia di mq 26
- \* foglio **42**, particella **776**, subalterno **1** - Terreno (Bene Comune non Censibile)  
derivanti tutti dall'accorpamento con Tipo mappale in data 26/02/2007 dei mappali 776, 778 (ex 563/parte), 780 (ex 732/parte), 558, 562, 673, 674, 675, 736, 561 e dalla successiva costituzione a catasto fabbricati in data 28/02/2007
- \* foglio **42**, particella **672**, subalterno **1** (ex sub 2) - Categoria **C/2** - magazzino/deposito di mq 6.

costituenti il **Corpo "A"** del presente **Lotto 2**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **573** di are 14,29
- \* foglio **42**, particella **775** (ex 564/parte) di are 6,40
- \* foglio **42**, particella **777** (ex 563/parte) di are 2,20
- \* foglio **42**, particella **782** (ex 533/parte) di are 11,40

costituenti il **Corpo "B"** del presente **Lotto 2**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Di seguito si riportano alcune dichiarazioni indicate sulla nota di trascrizione:

- Nella presente vendita è compresa la comproprietà del forno individuato in catasto terreni al foglio 42 numero 557 di are 0,11 - Forno comune
- I venditori, riservano a favore dei restanti loro beni in zona, servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno del fondo servente, da esercitare sul mappale 782 come sopra venduto ed a monte dello stesso per una larghezza di metri lineari cinque, per l'accesso e recesso dai fondi dominanti alla strada statale numero 20 tramediante altri beni di proprietà dei proprietari dei fondi dominanti.

- 1) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 2) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*





contro

8)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

9)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*10) **VIALE MARIA**

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

11)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404

trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **573** di are 14,29;\* foglio **42**, particella **561**, subalterno **3** - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;\* foglio **42**, particella **674** di are 0,43 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;\* foglio **42**, particella **736** di are 0,43 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;\* foglio **42**, particella **563** di are 5,10 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:- foglio **42**, particella **778** di are 2,90 accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;- foglio **42**, particella **777** di are 2,20 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B**;\* foglio **42**, particella **564** di are 9,10 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:- foglio **42**, particella **775** di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B**;- foglio **42**, particella **776** di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;\* foglio **42**, particella **732** di are 3,16 che in seguito a Tipo mappale del 26/02/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:- foglio **42**, particella **780** di are 1,92 accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;- foglio **42**, particella **779** di are 1,24 **NON** oggetto di esecuzione forzata;

- \* foglio **42**, particella **533** di are 33,60 che in seguito a frazionamento del 27/04/2007 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **782** di are 11,40 oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo B**;
  - foglio **42**, particella **781** di are 22,20 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- \* foglio **42**, particella **561**, subalterno **1** - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **562** di are 0,53 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **561**, subalterno **4** - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **675** di are 0,59 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stata accorpata nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **558** - fabbricato rurale di are 2,30 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **561**, subalterno **2** - fabbricato rurale che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **673** - fabbricato rurale di are 0,61 che in seguito al Tipo mappale del 26/02/2007 è stato accorpato nell'attuale particella **776** oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**;
- \* foglio **42**, particella **672**, subalterno **2** (attuale subalterno **1**)- fabbricato rurale oggetto del presente **Lotto 2 - Corpo A**.
- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- \* Altri immobili *NON* in capo all'esecutato e *NON* oggetto di pignoramento.

- I predetti immobili Fg. **42**, Mapp. **573, 561 sub 1-2-3-4, 674, 736, 563, 564, 732, 533, 562, 675, 558, 673, 672 sub 2** oggetto del presente **Lotto 2** sono pervenuti in piena proprietà del Sig.

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

tramite i seguenti atti:

**a) quota 1/1 della piena proprietà**

dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **3** - porzione di fabbricato rurale con diritto al forno mappale 557 del foglio 42;
- foglio **42**, particella **674** di are 0,86;
- foglio **42**, particella **573** di are 14,29;
- foglio **42**, particella **672**, subalterno **2** - porzione di fabbricato rurale con diritto al forno mappale 557 del foglio 42.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDIA**

a firma di Dottor Gallo Bruno, Notaio in Cuneo in data 07/06/1979 - Rep. 23359/7914

trascritto a: Cuneo in data 07/07/1979 - Reg. Gen. n. 5388 - Reg. Part. 4425

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 dalla precedente proprietaria:

**b.1) quota 1/1 della piena proprietà**

dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **533** di are 33,60;
- foglio **42**, particella **558** di are 2,30.



contro

**b.2) quota 1/4 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **1** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **562** di are 0,53.

**b.3) quota 1/2 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **2** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **673** di are 0,61.

*In riferimento ai predetti mappali 561/2 e 673 si precisa che sull'atto viene riportato che la restante metà indivisa già apparteneva al Sig. [REDACTED] in forza dell'atto del 21/06/1964 notaio Gancia*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 07/08/1976 - Rep. 9652/5884

trascritto a Cuneo in data 01/09/1976 - Reg. Gen. n. 6753 - Reg. Part. 5547

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le quota sopra indicate dai precedenti proprietari:

-

-

**c) quota 1/1 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **4** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **675** di are 0,59.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 23/12/1974 - Rep. 7566/4552

trascritto a: Cuneo in data 14/01/1975 - Reg. Gen. n. 382 - Reg. Part. 356

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/1 dai precedenti proprietari:

-

-

**d) quota 1/4 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **1** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **562** di are 0,53;
- foglio **42**, particella **561**, subalterno **2** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **673** di are 0,61.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] -

Testamento olografico pubblicato con verbale rogito notaio Gancia Biagio

registrato a: Cuneo il 26/04/1973 al n. 2314 - Vol. 263 con atto trascritto a Cuneo in data 27/09/1973 - Reg. Gen. n. 8173 - Reg. Part. 6848

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/2 dal precedente proprietario:

-

**e.1) quota 1/1 della piena proprietà**dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **564** di are 9,10;
- foglio **42**, particella **563** di are 5,10;



contro

- foglio **42**, particella **732** di are 3,16;
- foglio **42**, particella **736** di are 0,86.

**e.2) quota 1/2 della piena proprietà**

dei seguenti immobili originari in **Comune di Limone Piemonte**:

- foglio **42**, particella **561**, subalterno **1** - porzione di fabbricato rurale;
- foglio **42**, particella **562** di are 0,53.

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le quote sopra indicate dai precedenti proprietari:

[REDACTED]

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**Relativamente al Corpo "A" – Annucleamento rurale di vecchia costruzione** - foglio **42**, particella **776**, sub. **1-2-3-4-5-6** e foglio **42**, particella **672**, sub. **1**

**La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967** (come dichiarato sugli atti di provenienza)

In seguito **NON** sono stati rilasciati provvedimenti autorizzativi (Licenze edilizie, Autorizzazioni, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, D.I.A.) relativi agli immobili in oggetto.

Descrizione

**Annucleamento rurale di vecchia costruzione**

(foglio **42**, particella **776**, sub. **1-2-3-4-5-6** e foglio **42**, particella **672**, sub. **1**)

di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Annucleamento rurale di vecchia costruzione** con cortile di pertinenza sito in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82

Composto da:

Ruderi di vecchio impianto, edificati prima del 1967, costituiti da più corpi di fabbrica con le specifiche destinazioni, ricompresi, in base al Piano Regolatore Generale, in ambito **AR - Annucleamenti Rurali**, ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio come di seguito specificato.

I fabbricati, in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, insistono su un area di pertinenza di mq. 1446 (mapp. 776) + mq. 8 (mapp. 672) accessibile di fatto solo dai terreni di cui **Corpo B** del presente **Lotto 2**, in quanto la strada vicinale indicata in mappa è praticamente inesistente.

Detti terreni, meglio descritti in seguito, circondano l'area di pertinenza (mapp. 776 e 672) su tre lati e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.



I singoli edifici risultano così articolati:

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo**

Costituito da un fabbricato adibito principalmente ad abitazione ed in minima parte a sgombero eretto su due piani fuori della superficie complessiva di circa mq. 124 (*escluso balconi e ballatoi*) così articolata:

- *piano terra* (mapp. 776 - sub 2), avente una superficie di circa mq 54, composto da una camera ed una cucina. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 776 - sub 3), avente una superficie di circa mq 60, composto da una camera, una cucina ed un bagno oltre ad un balcone sul lato Sud di circa 3,40 mq, un ballatoio sul lato Ovest di circa 7,50 mq. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Sud/Ovest con partenza dal cortile comune (sub 1) e arrivo sul precitato ballatoio.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo* (mapp. 672 - sub 1), avente una superficie di circa mq 10, composto da un locale uso sgombero. L'accesso avviene tramite scala esterna indipendente dislocata nella parte Est dell'edificio mapp. 776

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 4**

Costituito da un fabbricato adibito a magazzino eretto su due piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq 275 (*escluso porticati*) così articolata:

- *piano terra*, avente una superficie di circa mq 162, composto da magazzino, stalla, due locali sgombero ed un porticato della superficie di circa 16 mq. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

- *piano primo*, avente una superficie di circa mq 113, composto da due soppalchi ed un locale sgombero. L'accesso avviene esclusivamente tramite scale a pioli removibili.

Altezza utile dei vani: 2,70 mt

➤ **Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6**

Costituito da due tettoie indipendenti attualmente crollate ad unico piano fuori terra ed eventi una superficie pari a circa mq 45 il sub 5 e circa mq 26 il sub 6. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune di pertinenza (sub 1).

Caratteristiche costruttive degli edifici:

Tutti i fabbricati risultano realizzati con struttura tradizionale costituita da pareti in muratura portante, solai in parte in ferro e voltini di laterizio ed in parte in legno, coperture in legno con manto in lamiera ondulata; i pavimenti delle abitazioni risultano in parte in battuto ed in parte in laterizio, mentre quella del magazzino e delle tettoie in terra.

I serramenti risultano principalmente in legno con vetri semplici.

Impianti:

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti non funzionanti:

- Impianto idrosanitario sottotraccia nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto elettrico con cavi in vista nelle abitazioni (NON funzionante)
- Impianto di riscaldamento nelle abitazioni esclusivamente con caminetti

Caratteristiche edificatorie del PRGC:

Di seguito di riporta l'art. 23 - Annucleamenti rurali dell'attuale PRGC atto a disciplinare l'area in cui ricado i fabbricati oggetto del presente lotto:

1. *Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.*

*In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 precedente.*



2. *Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.*
3. *Qualora le condizioni igieniche, funzionali e statiche degli immobili esistenti non consentano un loro adeguato recupero, mediante ricorso a S.U.E., sono ammessi traslazioni ed accorpamenti dei volumi esistenti con intervento di demolizione e successiva ricostruzione. In tal caso tuttavia dovrà essere proposto un disegno urbanistico che reinterpreti l'organicità della borgata con unità residenziali prevalentemente accorpate, evitando costruzioni singole isolate. Analogamente si dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei, che reinterpretino la tradizione costruttiva locale. In sede di S.U.E. dovranno essere garantite aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 15 mq per abitante insediabile. Si applicano le possibilità di ampliamento e le prescrizioni relative all'altezza previsti al comma 2 precedente.*
4. *Qualora siano presenti ruderi di edifici diroccati è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri di cui al c. 5.5 dell'art. 11 precedente. Per tali volumi è ammessa la ricostruzione in sito o mediante traslazione e/o accorpamento come previsto nel comma 3 precedente, mediante ricorso a S.U.E.. In caso di ruderi non si applicano comunque le possibilità di ampliamento previste nel presente articolo per gli altri edifici esistenti.*
5. *Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.*

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica scattata durante le operazioni peritali, i vari corpi di fabbrica, in stato di abbandono, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con murature in parte lesionate, copertura completamente da rifare, soppalchi pericolanti, e tettoie crollate, pertanto tutti i corpi di fabbrica dovranno essere completamente ristrutturati oppure, mediante ricorso a S.U.E., si potranno, come assentito dal PRGC, accorpare e traslare i volumi esistenti tramite un intervento di demolizione e ricostruzione

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

I vari corpi di fabbrica di cui al presente lotto (mapp. 776 subalterni 2-3-4-5-6 e mapp. 672 sub 1) sono esclusi dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di "ruderi" (lettera f) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 776 subalterno 1, categoria BCNC - Bene comune non censibile (cortile comune ai subalterni 2-3-4-5-6) - rendita: Euro 0,00.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 54 mq (54 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano T, rendita: Euro 161,39.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 64 mq (63 mq escluse aree scoperte), consistenza 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 161,39.
- foglio 42 mappale 776 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 328 mq, consistenza 172 mq, posto al piano T-1, - rendita: Euro 648,46.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



- foglio **42** mappale **776** subalterno **5**, categoria **C/7**, classe **1**, superficie catastale **45 mq**, consistenza **45 mq**, posto al piano **T**, - rendita: Euro **21,85**.
- foglio **42** mappale **776** subalterno **6**, categoria **C/7**, classe **1**, superficie catastale **26 mq**, consistenza **26 mq**, posto al piano **T**, - rendita: Euro **12,62**.
- foglio **42** mappale **672** subalterno **1**, categoria **C/2**, classe **1**, superficie catastale **10 mq**, consistenza **6 mq**, posto al piano **1**, - rendita: Euro **22,62**.

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **776** qualità Ente urbano, superficie catastale are **14 ca 46**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.
- foglio **42** mappale **672** qualità Ente urbano, superficie catastale are **00 ca 08**, - reddito agrario: Euro **0,00**, - reddito dominicale: Euro **0,00**.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

**"Fig. 42, mapp. 776, sub. 1-2-3-4-5-6":**

Le particelle **foglio 42, mappale 776, sub 1** - Ente Urbano, **sub 2** - cat. A/4, **sub 3** - cat. A/4, **sub 4** - cat. C/2, **sub 5** - cat. C/7, **sub 6** - cat. C/7 furono costituite con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni) - Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 672, sub. 1":**

La particelle **foglio 42, mappale 672, sub 1** - cat. C/2 fu costituita con pratica DOCFA del 28/02/2007 Pratica n. CN0074651 in atti dal 28/02/2007 (n. 990.1/2007)

(In seguito, ad esclusione dell'inserimento in visura dei dati di superficie e un aggiornamento planimetrico del 15/06/2016 pratica CN0090405 (n. 24753.1/2016), non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### Catasto Terreni:

**"Fig. 42, mapp. 776 - Ente urbano di are 14,46"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Ente urbano di are 2,70 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);
- 2) con tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.2/2007) i mappali 778 di are 2,90, 780 di are 1,92, 558 di are 2,30, 562 di are 0,53, 673 di are 0,61, 674 di are 0,43, 675 di are 0,56, 736 di are 0,86 e 561 di are 1,62 vennero soppressi e accorpati al mappale 776 di are 2,70 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 776 - Ente Urbano di are 14,46 oggetto del presente Lotto 2 - corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 672 - Ente urbano di are 0,08"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 776 - Fabbricato promiscuo di are 0,08 venne creata con Tipo Mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007);
- 2) con tipo mappale del 10/11/2017 Pratica n. CN0210891 in atti dal 10/11/2017 (n. 210891.1/2017) venne creata l'attuale particella:
  - **foglio 42, particella 672 - Ente Urbano di are 0,08 oggetto del presente Lotto 2 - corpo A**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.



**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 775, 777, 779, 782, 539, 554, 556, 560 del medesimo foglio 42 e strada vicinale.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

gli immobili (Fig. 42, mapp. 776 e 672) sono identificati nelle seguenti zone:

**AR – Annucleamenti rurali**

Norme tecniche ed indici:

Art. 23 – Annucleamenti rurali

Art. 13 Comma 1 – Destinazioni d'uso ammesse

Art. 11 Comma 5.5 – Interventi edilizi e loro definizioni - Ricostruzione guidata (RIC) dei ruderi

Classi Geologiche:

in parte Classe IIa ed in parte Classe IIb - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo</b>				
Piano Terra - Abitazione (mapp. 776 sub 2)	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Piano Primo - Abitazione (mapp. 776 sub 3)	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Piano primo - Balcone e ballatoio (mapp. 776 sub 3)	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
Piano Primo: Sgombero (mapp. 672 sub 1)	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
<b>Edificio Mapp. 776 sub 4</b>				
Piano terra: Magazzino - stalla	Sup. reale lorda	162,00	1,00	162,00
Piano terra: porticato	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
Piano Primo: Soppalco	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
<b>Edificio Mapp 776 sub 5 e 6</b>				
Tettoia sub 5	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
Tettoia sub 6	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>496,90</b>		<b>496,90</b>
Cortile di pertinenza (escluso area occupata dai fabbricati)	Sup. reale lorda	1.137,00	1,00	1.137,00

**Accessori: nessuno**

Descrizione
<b>Terreni agricoli</b>
(foglio <b>42</b> , particella <b>775, 777, 782, 841</b> )
di cui al punto <b>B</b>

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni agricoli** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 82

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti (mapp. 777, 775, 841 e 782) della superficie complessiva pari a mq. 2.378 con orografia a media attività, formano un unico corpo con l'area di pertinenza dei fabbricati di cui al **Corpo "A"** del presente **Lotto 2** e risultano accessibili direttamente dalla strada comunale che si diparte dalla strada statale 20 denominata Corso Nizza.





La tessitura attuale è costituita principalmente da prato e bosco.

In base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) i mappali 777, 775 e 841 ricadono, così come i ruderi di cui al **Corpo "A"**, in ambito **AR – Annucleamenti Rurali**, le cui caratteristiche edificatorie sono già state riportate in precedenza, mentre il mappale 782 ricade in Ambito **E1 – Aree agricole di rispetto dagli abitati e di salvaguardia ambientale**.

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

- Catasto terreni:

foglio **42** mappale **775**

Porzione AA: qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 03 ca 09, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,80.

Porzione AB: qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale are 00 ca 55, - reddito agrario: Euro 0,02, - reddito dominicale: Euro 0,03.

Porzione AC: qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 76, - reddito agrario: Euro 0,10, - reddito dominicale: Euro 0,14.

- foglio **42** mappale **777** qualità Pascolo arborato, classe U, superficie catastale are 02 ca 20, - reddito agrario: Euro 0,08, - reddito dominicale: Euro 0,11.

- foglio **42** mappale **782** qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 11 ca 40, - reddito agrario: Euro 2,36, - reddito dominicale: Euro 1,77.

- foglio **42** mappale **841** (ex 573/parte) qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 78, - reddito agrario: Euro 0,88, - reddito dominicale: Euro 0,88.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

#### Catasto terreni:

##### "Fg. 42, mapp. 775 di are 6,40"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 564 di are 14,61 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 564 - di are 14,61 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 564 di are 9,10

- foglio 42, particella 564 di are 9,10

3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 564 di are 9,10 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 776 di are 2,70 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo A**

- foglio 42, particella 775 di are 6,40 oggetto del presente **Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione colturale con suddivisione in porzioni, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

##### "Fg. 42, mapp. 777 di are 2,20"

1) la particella originaria foglio 42, mappale 563 di are 5,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 563 - di are 5,29 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 563 di are 5,10

- foglio 42, particella 743 di are 0,19



3) con Tipo mappale del 26/02/2007 Pratica n. CN0055478 in atti dal 26/02/2007 (n. 55478.1/2007) venne soppresso il mappale 563 di are 5,10 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 778 di are 2,90 - accorpata alla particella 776 di cui al **Lotto 2 - corpo A**

- **foglio 42, particella 777 di are 2,20 oggetto del presente Lotto 2 - corpo B**

(In seguito, ad esclusione della variazione culturale, non sono state apportate variazioni)

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 782 di are 11,40"**

1) la particella originaria foglio 42, mappale 533 di are 115,66 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 533 - di are 115,66 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 533 di are 33,60

- foglio 42, particella 732 di are 3,16

- foglio 42, particella 733 di are 50,80

- foglio 42, particella 734 di are 28,10

3) con frazionamento del 27/04/2007 Pratica n. CN0317131 in atti dal 27/04/2007 (n. 317131.1/2007) venne soppresso il mappale 533 - di are 33,60 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 781 di are 22,20

- **foglio 42, particella 782 di are 11,40 oggetto del presente Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 841 di are 3,78"**

1) la particella originaria foglio 42, mappale 573 di are 14,29 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 27/01/2022 Pratica n. CN0007237 in atti dal 27/01/2022 (n. 7237.1/2022) venne soppresso il mappale 573 di are 14,29 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 840 di are 10,51 che in seguito ad atto di compravendita rogito notaio Ocleppo Franco in data 12/05/2022 - Rep. 6187/5137 (precedente all'atto di pignoramento) - trascritto a Cuneo in data 19/05/2022 ai nn. 5346/4256, è stato trasferito a terzi e pertanto escluso dai cespiti oggetto di esecuzione

- **foglio 42, particella 841 di are 3,78 oggetto del presente Lotto 2 - corpo B**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

1) **Mappali 775 e 777 del foglio 42** in unico corpo fra le coerenze dei mappali 735, 743, 781, 779, 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42 e strade vicinali su due lati.

2) **Mappale 782 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 779, 781, 539, 557, e 776 (di cui al corpo "A" del presente Lotto 2) del medesimo foglio 42

3) **Mappale 841 del foglio 42** fra le coerenze dei mappali 560, 784, 840 e strada vicinale del medesimo foglio 42

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C.; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

Norme tecniche ed indici: gli immobili sono identificati nelle seguenti zone:



**"Fg. 42, mapp. 777, 775, 841":**

Zona:

**AR - Annucleamenti rurali**

Parte del mapp. 775 ricade in *Aree destinate alla viabilità e il trasporto pubblico (in progetto)*

Norme tecniche ed indici:

Art. 23 - Annucleamenti rurali

Art. 13 Comma 1 - Destinazioni d'uso ammesse

Art. 11 Comma 5.5 - Interventi edilizi e loro definizioni - Ricostruzione guidata (RIC) dei ruderi

Art. 26 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

Classi Geologiche:

in parte Classe IIa ed in parte Classe IIb - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

**"Fg. 42, mapp. 782":**

Zona:

**E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale**

Norme tecniche ed indici:

Art. 21 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale

Classi Geologiche:

in parte Classe IIb ed in parte Classe III non differenziata - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico

- Zone boscate

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio 42 - particella 775 – parte AA (Semin irr.)	Sup. reale lorda	309,00	1,00	309,00
Foglio 42 - particella 775 – parte AB (Pascolo)	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
Foglio 42 - particella 775 – parte AC (Pascolo arb.)	Sup. reale lorda	276,00	1,00	276,00
Foglio 42 - particella 777 (Pascolo arborato)	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
Foglio 42 - particella 782 (Seminativo)	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
Foglio 42 - particella 841 (Prato irriguo)	Sup. reale lorda	378,00	1,00	378,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.378,00</b>		<b>2.378,00</b>

**Accessori: nessuno**

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

#### A) Fabbricati

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili ove è consentito il recupero del patrimonio edilizio con possibilità tramite S.U.E. di accorpamento e traslazione dei volumi mediante intervento di demolizione e ricostruzione
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

### B) Terreni agricoli

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è proceduto tenendo conto dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2024 e validi tuttora (compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cuneo), considerati liberi da vincoli di contratti agrari e secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, determinati dalla Commissione Provinciale espropri di Cuneo a norma del D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e succ. D.Lgs n. 302 del 27/12/2002.

## 7.2. Fonti di informazione

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

## 7.3. Valutazione corpi

### A) Annucleamento rurale di vecchia costruzione

(foglio 42, particella 776, sub. 1-2-3-4-5-6 e foglio 42, particella 672, sub. 1)

### B) Terreni agricoli – (foglio 42, particelle 775, 777, 782, 841

#### CORPO "A" – ANNUCLEAMENTO RURALE DI VECCHIA COSTRUZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Edificio Mapp. 776 sub 2-3 e Mapp. 672 sub 1 in unico corpo</b>			
Piano Terra - Abitazione (mapp 776 sub 2)	54,00	€ 900,00	€ 48.600,00
Piano Primo - Abitazione (mapp 776 sub 3)	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Piano primo - Balcone (mapp. 776 sub 3)	10,90	€ 250,00	€ 2.725,00
Piano Primo: Sgombero (mapp. 672 sub 1)	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
<b>Edificio Mapp. 776 sub 4</b>			
Piano terra: Magazzino - stalla	162,00	€ 900,00	€ 145.800,00
Piano terra: porticato	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
Piano Primo: Soppalco	113,00	€ 900,00	€ 101.700,00
<b>Edificio Mapp. 776 sub 5 e 6</b>			
Tettoia sub 5	45,00	€ 450,00	€ 20.250,00
Tettoia sub 6	26,00	€ 450,00	€ 11.700,00
<b>Area esterna</b>			
Cortile di pertinenza (escluso area occupata dai fabbricati)	1.137,00	€ 75,00	€ 85.275,00
			<b>€ 486.250,00</b>

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona

- Valore corpo:	€ 486.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 486.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 486.250,00

**CORPO "B" – TERRENI AGRICOLI***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Foglio 42 - particella 775 parte AA (Seminativo irriguo)	309,00	€ 1,37	€ 423,33
Foglio 42 - particella 775 Parte AB (Pascolo)	55,00	€ 0,14	€ 7,70
Foglio 42 - particella 775 parte AC (Pascolo arborato)	276,00	€ 0,14	€ 38,64
Foglio 42 - particella 777 (Pascolo arborato)	220,00	€ 0,14	€ 30,80
Foglio 42 - particella 782 (Seminativo)	1.140,00	€ 0,70	€ 798,00
Foglio 42 - particella 841 (Prato irriguo)	378,00	€ 1,20	€ 453,60
	<b>2.378,00</b>		<b>€ 1.752,07</b>

- Valore corpo:	€ 1.752,07
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.752,07
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.752,07

**Riepilogo:**

	Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>annuelemento rurale di vecchia costruzione</b>	496,90 (escluso cortile)	€ 486.250,00	<b>€ 486.250,00</b>
<b>B</b>	<b>terreni agricolo</b>	2.378,00	€ 1.752,07	<b>€ 1.752,07</b>
			<b>€ 488.002,07</b>	<b>€ 488.002,07</b>

**7.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 73.200,31**

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

**€ 1,76**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****7.5. Prezzo base d'asta del lotto 2**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 414.800,00**

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza  
Lotto 003**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi**  
foglio **42**, particella **737, 738, 740, 741**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza  
I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti contigui NON urbanizzati della superficie catastale complessiva pari a mq. 5.963, con orografia e media attività, sono dislocati a Ovest del Complesso immobiliare di cui ai successivi Lotti della presente relazione di perizia e risultano compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale, in ambito **4/TR2/G.4 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto**.  
Si precisa che l'utilizzazione dell'area è subordinata a **Permesso di Costruire Convenzionato**

Di seguito di riporta uno stralcio dell'art. 17 atto a disciplinare l'area in cui ricado i terreni oggetto del presente lotto:

- 1 *Il P.R.G. classifica le aree turistico-ricettive esistenti (TR1) e di nuovo impianto (TR2) in:*

*A:alberghiere*

*CF:case per ferie*

**G:generiche**

*C:campeggio*

*S:speciali*

- 2 *Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente:*

*A: sono ammesse attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95 (lettera d1, art. 8 precedente).*

*C.F.: oltre a quanto previsto nelle zone A, sono ammessi case per ferie e Ostelli per la Gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d2, art. 8 precedente).*

**G: oltre a quanto nelle zone A e CF sono ammessi esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d3, art. 8 precedente).**

*C: sono ammesse attività di campeggio come disciplinate dalla L.R. 54/79 (lettera d4, art. 8 precedente).*

*In tutte le zone sopra richiamate, oltre ad impianti e servizi connessi all'attività, è sempre ammessa la somministrazione alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona (tali usi rientrano sempre nella quota attribuita al turistico-ricettivo per ogni singola area).*

*Nelle zone A e G è ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima dell'esercizio di vicinato.*

*Nelle zone G è inoltre ammesso, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove nelle aree G, in sede di intervento, si realizzino strutture con la destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nelle tabelle ed attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%, nel rispetto comunque della quantità edificatoria complessivamente ammessa.*

*S: sono ammesse le specifiche destinazioni indicate per ogni singola area.*

- 3 *La concessione edilizia di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, per gli interventi di cui al 1° comma è subordinata al mantenimento della destinazione*



*d'uso per una durata non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione. **Trascorso tale termine il vincolo decade assumendo la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.***

- 4 *Gli interventi a destinazione residenziale ammessi nelle zone G possono essere concessi solo contestualmente o a seguito della concessione per la destinazione prevalente dell'area interessata e la realizzazione dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva.*
- 5 *Il rilascio di concessione per nuova costruzione ed ampliamento è subordinato alla verifica del fabbisogno totale di aree a parcheggio da calcolarsi come segue:  
1 posto auto ogni 2 posti letto, incrementato del 10% per il personale oltre al 100% della S.U.L. attinente all'attività di ristorazione.  
Le quantità del fabbisogno totale di aree a parcheggio così determinate è da ripartirsi tra parcheggio pubblico e di uso pubblico e parcheggio privato nel rispetto rispettivamente di quanto previsto nel comma 7 dell'art. 3 e nel comma 1 dell'art. 7 precedenti.  
Le modalità di attuazione di quanto disposto sono quelle definite nell'art. 3 precedente.  
La verifica di cui al presente comma non è da effettuarsi per le zone C per le quali si applicano le specifiche norme previste al 7° c. dell'art. 3 per i parcheggi pubblici ed al 1° c. dell'art. 7 per i parcheggi privati.*
- 6 *Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle destinazioni d'uso precedentemente previste, dei parametri e delle modalità di intervento indicate per ogni singola zona.*
- 7 *Si richiamano in quanto applicabili gli artt. 29 e 30 successivi.*

Di seguito si riporta la tabella di zona del PRGC

**COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**

<b>4/TR2/G.4</b>	
superficie territoriale	mq. 5.766
superficie destinata alla viabilità	mq. 0
superficie inedificabile	mq. 0
spazi pubblici previsti (a)	mq. 0
spazi pubblici previsti (b)	mq. 0
spazi pubblici previsti (c)	mq. 0
spazi pubblici previsti (d)	mq. 375
spazi pubblici TOTALI	mq. 375
superficie fondiaria complessiva	mq. 5.391
superficie fondiaria compromessa	mq. 0
superficie fondiaria libera	mq. 5.391
volume complessivo esistente	mc. 0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0
volume in progetto	mc. 5.766
quota a destinazione turistico ricettiva	% 80 – mc. 4.613
quota a destinazione residenziale	%20 – mc. 1.153
totale volume realizzabile in zona	mc. 5.766
cap. residenziale attuale: permanente	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica reale	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica teorica	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: in posti letto	n. ab. 0
cap. residenziale aggiuntiva: in posti letto	n. ab. 62
cap. residenziale aggiuntiva: in residenza	n. ab. 13
cap. residenziale complessiva teorica prev.	n. ab. 75
densità territoriale prevista	mc./mq. 1.00



rapporto di copertura	% 40
altezza massima	ml. 7,50
nr. Piani fuori terra (abit. – acc.)	n. 2 – 1
modalità di intervento	C.C. (Concessione Convenzionata)
rif. prescrizioni norme attuazione	art. 17

Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica integrativa” adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.

**Accessori: nessuno**

**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **737** qualità Seminato irriguo, classe 1, superficie catastale are 16 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,80, - reddito dominicale: Euro 4,36.
- foglio **42** mappale **738** qualità Seminato irriguo, classe 1, superficie catastale are 12 ca 60, - reddito agrario: Euro 3,58, - reddito dominicale: Euro 4,25.
- foglio **42** mappale **740** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 21 ca 00, - reddito agrario: Euro 4,88, - reddito dominicale: Euro 4,88.
- foglio **42** mappale **741** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 09 ca 13, - reddito agrario: Euro 2,12, - reddito dominicale: Euro 2,12.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 737 di are 16,90" / "Fg. 42, mapp. 738 di are 12,60"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 570 di are 64,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 570 - di are 64,00 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 570 di are 3,40 in seguito frazionata ed in parte unita alla 825 di cui ai lotti successivi;
  - **foglio 42, particella 737 di are 16,90 oggetto del presente Lotto 3**
  - **foglio 42, particella 738 di are 12,60 oggetto del presente Lotto 3**
  - foglio 42, particella 739 di are 31,10 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 740 di are 21,00" / "Fg. 42, mapp. 741 di are 9,13"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40 in seguito frazionata e costituente in parte il mappale 825 di cui ai lotti successivi;
  - **foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del presente Lotto 3**





- foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del presente **Lotto 3**
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60 **NON** oggetto di esecuzione
- Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 742, 739, 591, 724, 590, 830, 838, 825, 827 del medesimo foglio 42 e strada statale SS.20 denominata Corso Nizza

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) turistico-ricettiva (normale) a traffico locale
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 14/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

[REDACTED]  
- quota 1/1

contro

[REDACTED]  
- quota 1/1

a firma di: Dottor Gallo Enrico, Notaio in Cuneo in data 05/09/2012 - Rep. n. 51867/2921

iscritto a: Cuneo in data 12/09/2012 - Reg. Gen. n. 9241 - Reg. Part. n. 909



contro

importo ipoteca: Euro 10.500.000,00  
importo capitale: Euro 6.000.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni:

- \* foglio **42**, particella **737** - Terreno di are 16,90
- \* foglio **42**, particella **738** - Terreno di are 12,60
- \* foglio **42**, particella **740** - Terreno di are 21,00
- \* foglio **42**, particella **741** - Terreno di are 9,13

costituenti il presente **Lotto 3**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

- Annotazione per **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente** presentata in data 24/06/2015 - Reg. Gen. n. 5368 - Reg. Part. n. 471
- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10792 - Reg. Part. n. 1293

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 3, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

Catasto Terreni:

- foglio **42**, particella **737** - Terreno di are **16,90**
- foglio **42**, particella **738** - Terreno di are **12,60**
- foglio **42**, particella **740** - Terreno di are **21,00**
- foglio **42**, particella **741** - Terreno di are **9,13**.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni:

- \* **Immobile n. 12:** foglio **42**, particella **737** - Terreno di are 16,90;
- \* **Immobile n. 13:** foglio **42**, particella **738** - Terreno di are 12,60;
- \* **Immobile n. 14:** foglio **42**, particella **740** - Terreno di are 21,00;
- \* **Immobile n. 15:** foglio **42**, particella **741** - Terreno di are 9,13.

costituenti il presente **Lotto 3**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona



*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 3, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

*Catasto Terreni:*

- foglio 42, particella 737 - Terreno di are 16,90
- foglio 42, particella 738 - Terreno di are 12,60
- foglio 42, particella 740 - Terreno di are 21,00
- foglio 42, particella 741 - Terreno di are 9,1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*  
proprietario dal 16/12/2010 ad oggi  
in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio 42, particella 737 (ex 570/parte) di are 16,90;
  - \* foglio 42, particella 740 (ex 571/parte) di are 21,00;
- costituenti il presente **Lotto 3**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
  - \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

*Si precisa che nella presente nota di trascrizione non viene riportato, probabilmente per una mera dimenticanza, i seguenti immobili anch'essi in Limone Piemonte ed oggetto di esecuzione:*

*Catasto Terreni*

- \* foglio 42, particella 738 (ex 570/parte) di are 12,60;
- \* foglio 42, particella 741 (ex 571/parte) di are 9,13.

**5.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*  
proprietario dal 30/12/2009 al 16/12/2010  
in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**



contro

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 30/12/2009 - Rep. n. 93627/8918  
trascritto a Cuneo in data 21/01/2010 Reg. Gen. n. 738 - Reg. Part. 599

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **738** (ex 570/parte) di are 12,60;

\* foglio **42**, particella **741** (ex 571/parte) di are 9,13.

costituenti una prima porzione del presente **Lotto 3**

• 1)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/2*

2)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/2*

proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 29/07/1980 - Rep. n. 15268/9561

trascritto a: Cuneo in data 09/08/1980 - Reg. Gen. n. 6762 - Reg. Part. 5413

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **738**;

\* foglio **42**, particella **741**.

costituenti una prima porzione del presente **Lotto 3**

\* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

1) [REDACTED] - quota 1/3

2) [REDACTED] - quota 1/3

3) [REDACTED] - quota 1/3

•

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **737** di are 16,90;

\* foglio **42**, particella **740** di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**



- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.  
\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]  
c.f.: VLI SND 29H11 E597A  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 2) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 5) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 8) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007  
in forza di:

- a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]  
denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522
- b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]



a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **737** di are 16,90;

\* foglio **42**, particella **740** di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dottor Parola Carlo Alberto, Notaio in Busca in data 07/08/1976 - Rep. n. 9652/5884

trascritto a: Cuneo in data 01/09/1976 - Reg. Gen. n. 6753 - Reg. Part. 5547

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **737** di are 16,90;

\* foglio **42**, particella **740** di are 21,00;

costituenti la rimanente porzione del presente **Lotto 3**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altri immobili NON in capo all'esecutato e NON oggetto di pignoramento.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED] -  
quota 1/2
- 2) [REDACTED] - quota 1/2

## 6. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

### Descrizione

#### **Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi**

(foglio **42**, particella **737, 738, 740, 741**)

di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi** siti in Limone Piemonte (CN), Borgata Tetti Gross, Corso Nizza

I terreni in oggetto, costituiti da 4 appezzamenti contigui NON urbanizzati della superficie catastale complessiva pari a mq. 5.963, con orografia e media attività, sono dislocati a Ovest del Complesso immobiliare di cui ai successivi Lotti della presente relazione di perizia e risultano compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale, in ambito **4/TR2/G.4 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto**.

Si precisa che l'utilizzazione dell'area è subordinata a **Permesso di Costruire Convenzionato**



Di seguito di riporta uno stralcio dell'art. 17 atto a disciplinare l'area in cui ricado i terreni oggetto del presente lotto:

- 1 *Il P.R.G. classifica le aree turistico-ricettive esistenti (TR1) e di nuovo impianto (TR2) in:*  
*A:alberghiere*  
*CF:case per ferie*  
***G:generiche***  
*C:campeggio*  
*S:speciali*
- 2 *Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente:*  
*A: sono ammesse attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95 (lettera d1, art. 8 precedente).*  
*C.F.: oltre a quanto previsto nelle zone A, sono ammessi case per ferie e Ostelli per la Gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d2, art. 8 precedente).*  
***G: oltre a quanto nelle zone A e CF sono ammessi esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d3, art. 8 precedente).***  
*C: sono ammesse attività di campeggio come disciplinate dalla L.R. 54/79 (lettera d4, art. 8 precedente).*  
*In tutte le zone sopra richiamate, oltre ad impianti e servizi connessi all'attività, è sempre ammessa la somministrazione alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona (tali usi rientrano sempre nella quota attribuita al turistico-ricettivo per ogni singola area).*  
*Nelle zone A e G è ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima dell'esercizio di vicinato.*  
*Nelle zone G è inoltre ammesso, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove nelle aree G, in sede di intervento, si realizzino strutture con la destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nelle tabelle ed attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%, nel rispetto comunque della quantità edificatoria complessivamente ammessa.*  
*S: sono ammesse le specifiche destinazioni indicate per ogni singola area.*
- 3 *La concessione edilizia di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, per gli interventi di cui al 1° comma è subordinata al mantenimento della destinazione d'uso per una durata non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione. **Trascorso tale termine il vincolo decade assumendo la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.***
- 4 *Gli interventi a destinazione residenziale ammessi nelle zone G possono essere concessi solo contestualmente o a seguito della concessione per la destinazione prevalente dell'area interessata e la realizzazione dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva.*
- 5 *Il rilascio di concessione per nuova costruzione ed ampliamento è subordinato alla verifica del fabbisogno totale di aree a parcheggio da calcolarsi come segue:*  
*1 posto auto ogni 2 posti letto, incrementato del 10% per il personale oltre al 100% della S.U.L. attinente all'attività di ristorazione.*  
*Le quantità del fabbisogno totale di aree a parcheggio così determinate è da ripartirsi tra parcheggio pubblico e di uso pubblico e parcheggio privato nel rispetto rispettivamente di quanto previsto nel comma 7 dell'art. 3 e nel comma 1 dell'art. 7 precedenti.*  
*Le modalità di attuazione di quanto disposto sono quelle definite nell'art. 3 precedente.*  
*La verifica di cui al presente comma non è da effettuarsi per le zone C per le quali si applicano le specifiche norme previste al 7° c. dell'art. 3 per i parcheggi pubblici ed al 1° c. dell'art. 7 per i parcheggi privati.*
- 6 *Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle destinazioni d'uso precedentemente previste, dei parametri e delle modalità di intervento indicate per ogni singola zona.*

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



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

Di seguito si riporta la tabella di zona del PRGC

<b>COMUNE DI LIMONE PIEMONTE</b>	<b>4/TR2/G.4</b>
superficie territoriale	mq. 5.766
superficie destinata alla viabilità	mq. 0
superficie inedificabile	mq. 0
spazi pubblici previsti (a)	mq. 0
spazi pubblici previsti (b)	mq. 0
spazi pubblici previsti (c)	mq. 0
spazi pubblici previsti (d)	mq. 375
spazi pubblici TOTALI	mq. 375
superficie fondiaria complessiva	mq. 5.391
superficie fondiaria compromessa	mq. 0
superficie fondiaria libera	mq. 5.391
volume complessivo esistente	mc. 0
densità fondiaria esistente	mc./mq. 0
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0
volume in progetto	mc. 5.766
quota a destinazione turistico ricettiva	% 80 – mc. 4.613
quota a destinazione residenziale	%20 – mc. 1.153
totale volume realizzabile in zona	mc. 5.766
cap. residenziale attuale: permanente	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica reale	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: turistica teorica	n. ab. 0
cap. residenziale attuale: in posti letto	n. ab. 0
cap. residenziale aggiuntiva: in posti letto	n. ab. 62
cap. residenziale aggiuntiva: in residenza	n. ab. 13
cap. residenziale complessiva teorica prev.	n. ab. 75
densità territoriale prevista	mc./mq. 1.00
rapporto di copertura	% 40
altezza massima	ml. 7.50
nr. Piani fuori terra (abit. – acc.)	n. 2 – 1
modalità di intervento	C.C. (Concessione Convenzionata)
rif. prescrizioni norme attuazione	art. 17
Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica integrativa” adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.	

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto terreni:

- foglio **42** mappale **737** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 16 ca 90, - reddito agrario: Euro 4,80, - reddito dominicale: Euro 4,36.
- foglio **42** mappale **738** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale are 12 ca 60, - reddito agrario: Euro 3,58, - reddito dominicale: Euro 4,25.
- foglio **42** mappale **740** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 21 ca 00, - reddito agrario: Euro 4,88, - reddito dominicale: Euro 4,88.
- foglio **42** mappale **741** qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale are 09 ca 13, - reddito agrario: Euro 2,12, - reddito dominicale: Euro 2,12.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona





**Catasto Terreni:****"Fg. 42, mapp. 737 di are 16,90" / "Fg. 42, mapp. 738 di are 12,60"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 570 di are 64,00 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 570 - di are 64,00 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 570 di are 3,40 in seguito frazionata ed in parte unita alla 825 di cui ai lotti successivi;
  - **foglio 42, particella 737 di are 16,90** *oggetto del presente Lotto 3*
  - **foglio 42, particella 738 di are 12,60** *oggetto del presente Lotto 3*
  - foglio 42, particella 739 di are 31,10 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 740 di are 21,00" / "Fg. 42, mapp. 741 di are 9,13"**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40 in seguito frazionata e costituente in parte il mappale 825 di cui ai lotti successivi;
  - **foglio 42, particella 740 di are 21,00** *oggetto del presente Lotto 3*
  - **foglio 42, particella 741 di are 9,13** *oggetto del presente Lotto 3*
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 742, 739, 591, 724, 590, 830, 838, 825, 827 del medesimo foglio 42 e strada statale SS.20 denominata Corso Nizza

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

I terreni sono identificati nella zona:

**4/TR2/G.4 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto**

Norme tecniche ed indici:

Art. 17 - Aree per insediamenti turistico - ricettivi di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

in parte Classe IIb ed in parte Classe IIIa - Ca - Art. 33

il mappale 738 (parte) e 741 (parte) ricadono in area non utilizzabile a fini edificatori per motivi geologici-tecnici e/o ambientali

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico
- i mappali 740 e 741 ricadono in fascia di rispetto dalle strade (15 mt) – Art. 26

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e le Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio 42 - particella 737	Sup. reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona

contro

Foglio 42 - particella 738	Sup. reale lorda	1.260,00	1,00	1.260,00
Foglio 42 - particella 740	Sup. reale lorda	2.100,00	1,00	2.100,00
Foglio 42 - particella 741	Sup. reale lorda	913,00	1,00	913,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>5.963,00</b>		<b>5.963,00</b>

Accessori: *nessuno***7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****7.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dei terreni,
- esposizione,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito in cui ricadono i terreni e le relative caratteristiche edificatorie,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**7.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**7.3. Valutazione corpi****A) Terreni edificabili in zona per insediamenti turistico-ricettivi**

(foglio 42, particella 737, 738, 740, 741)

**CORPO "A" – TERRENI EDIFICABILI IN ZONA PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Foglio 42 - particella 737	1.690,00	€ 165,00	€ 278.850,00
Foglio 42 - particella 738	1.260,00	€ 165,00	€ 207.900,00
Foglio 42 - particella 740	2.100,00	€ 165,00	€ 346.500,00
Foglio 42 - particella 741	913,00	€ 165,00	€ 150.645,00
	<b>5.963,00</b>		<b>€ 983.895,00</b>

- Valore corpo: **€ 983.895,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 983.895,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 983.895,00**

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Terreni edificabili in zona</b>			
<b>A per insediamenti turistico-ricettivi</b>	5.963,00	€ 983.895,00	<b>€ 983.895,00</b>
		<b>€ 983.895,00</b>	<b>€ 983.895,00</b>

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**7.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 147.584,25**

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

**€ 10,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**7.5. Prezzo base d'asta del lotto 3**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 836.300,00**

Relazione lotto 003 creata in data 10/12/2024  
Codice documento: E043-24-000090-003



**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 004**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio **42**, particella **825**, sub. **17**  
**n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 8 – 9**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 11 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato “4/R4.2”, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 184,85

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 87,00 di cui:

- mq. 58,95 relativi ai locali accessori del piano interrato e la scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 28,05 relativi all'intercapedine sui quattro lati

Piano terra: mq. 60,85 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 10,20 relativi al porticato

Piano primo: mq. 37,00 di cui:

- mq. 32,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 4,35 relativi al balcone



A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione; proseguendo lungo il marciapiede si arriva al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lase tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva la rottura della vetrata del soggiorno, alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)



- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (**lettera g**) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**)

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 8)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 6 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza min.: circa mt 2,34
- larghezza max.: circa mt 3,50
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 17,20.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).



**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 9)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 7 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00

- larghezza: circa mt 2,62

- altezza utile: mt 2,80

- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **17**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (106 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **8**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 21 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **9**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 18 mq, consistenza 17 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 96,58.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 17 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 8 e 9 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;



- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 17 - cat. A/2** (*in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386*)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 8 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 9 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 4**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto Terreni:**

##### **"Fig. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
  - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte*
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 17:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune su due lati (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), mappale 838
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 8:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 7), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno





**Autorimessa sub 9:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare,



nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani
- foglio 42, particella 825, subalterno 8 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 20
- foglio 42, particella 825, subalterno 9 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 17

costituenti il presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 4, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 17 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 8 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 9 (ex sub 1)



**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160

trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **17** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **8** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **9** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 17

costituenti il presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 4, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **17** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **8** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **9** (ex sub 1)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- realizzazione di nuova finestrina nel locale cantina verso l'intercapedine;
- trasformazione della finestra del locale tecnico in porta di comunicazione con l'intercapedine;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.



*Regolarizzazione*

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia*

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione dei divisori mancanti sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 5 000.00

*4.3.2. Conformità catastale:*

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di nuova finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine;
- trasformazione della finestra del locale tecnico in porta di comunicazione con l'intercapedine;
- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne le schede planimetriche delle autorimesse, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.



I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**



a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 2) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 5) **BOTTERO ANTONIO**  
[REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 8) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007  
in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n.  
91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso  
edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

• [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 -  
Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso  
edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 4**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]



10)  
11)  
12)  
13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

### ● **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

### ● **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014  
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

### ● **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

#### **1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

#### **2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona





- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

*Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.*

*Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.*

#### Descrizione

#### **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio **42**, particella **825**, sub. **17**)

e n° **2 Autorimesse** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **8 – 9**)

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 11 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 184,85

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 87,00 di cui:

- mq. 58,95 relativi ai locali accessori del piano interrato e la scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 28,05 relativi all'intercapedine sui quattro lati

Piano terra: mq. 60,85 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 10,20 relativi al porticato

Piano primo: mq. 37,00 di cui:

- mq. 32,65 relativi ai locali abitativi

mq. 4,35 relativi al balcone

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione; proseguendo lungo il marciapiede si arriva al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva la rottura della vetrata del soggiorno, alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano



terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33



Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	58,95	0,60	35,37
Interapedine perimetrale	Sup. reale lorda	28,05	0,15	4,21
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
Porticato	Sup. reale lorda	10,20	0,35	3,57
<b>Piano Primo</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,65	1,00	32,65
Balcone	Sup. reale lorda	4,35	0,25	1,09
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	Sup. reale lorda	235,00	0,02	4,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>444,85</b>		<b>134,74</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Copertura:</i>	tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a 3 falde, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Scale:</i>	tipologia: ad unica rampa, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra comune delle autorimesse.

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Scale:</i>	<p>tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Balconi:</i>	<p>materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.</p>
<i>Portone di ingresso:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.</p>
<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15, rivestimento: intonaco interno, condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Manto di copertura:</i>	<p>materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8), condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino, condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino. Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali, materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon, protezione: nessuna, condizioni: buone ad esclusione del vetro della porta-finestra scorrevole del soggiorno che risulta fessurato. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli). Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici, conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica, rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.), conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato, condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia), conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: per estrazione ed immissione, condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.
<i>Fognatura:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: separata, rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ultimato.
<i>Energia solare:</i>	Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale. tipologia: NON presente.
<i>Gas:</i>	tipologia: NON presente.



**Accessori:****A.1. Autorimessa:  
box auto (sub 8)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 6 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza min.: circa mt 2,34
- larghezza max.: circa mt 3,50
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 17,20.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,

materiale: lamiera di acciaio,

apertura: manuale

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████"..

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra..

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 9)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 7 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 2,62
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,

materiale: lamiera di acciaio,

apertura: manuale

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████"..

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra..





**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **17**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (106 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **8**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 21 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **9**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 18 mq, consistenza 17 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 96,58.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 17 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 8 e 9 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 17 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 8 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 9 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 4**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**



5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
- foglio 42, particella 738 di are 0,81 **NON** oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 17:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune su due lati (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), mappale 838
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 8:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 7), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

##### **Autorimessa sub 9:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

### **8.3. Valutazione corpi**

**A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
(foglio 42, particella 825, sub. 17)

**n° 2 Autorimesse** (foglio 42, particelle 825, sub. 8 – 9)



**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE E N. 2 AUTORIMESSE***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	35,37	€ 4.100,00	€ 145.017,01
Intercapedine perimetrale	4,21	€ 4.100,00	€ 17.250,75
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
Porticato	3,57	€ 4.800,00	€ 17.136,00
<b>Piano Primo</b>			
Locali abitativi	32,65	€ 4.100,00	€ 133.865,01
Balcone	1,09	€ 4.800,00	€ 5.220,00
<b>Area esterna</b>			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	4,70	€ 4.800,00	€ 22.560,00
	<b>134,74</b>		<b>€ 560.713,77</b>

- Valore corpo:	<b>€ 560.713,77</b>
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 8)	<b>€ 30.100,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 9)	<b>€ 27.475,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 618.288,77</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 618.288,77</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse</b>	184,85 (escluso cortile e autorimesse)	€ 618.288,77	<b>€ 618.288,77</b>
		<b>€ 618.288,77</b>	<b>€ 618.288,77</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	<b>€ 45,45</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	<b>€ 5.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>



#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 525.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 519.500,00**

Relazione lotto 004 creata in data 10/12/2024  
Codice documento: E043-24-000090-004



**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 005**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio **42**, particella **825**, sub. **18**  
**n° 2 Autorimesse** - foglio **42**, particelle **825**, sub. **12 – 13**  
**Area urbana** - foglio **42**, particelle **825**, sub. **24**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un'area urbana**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 10 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala a tre rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte centrale Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: mt. 2,40

- **Piano terra:** soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia) tutti con tetto in legno a vista, un porticato sul lato Nord/Est ed un'area esterna di circa mq 300 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,40 a mt 3,70

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 93,70 di cui:

- mq. 76,30 relativi ai locali accessori del piano interrato ed alla scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 17,40 relativi all'intercapedine perimetrale

Piano terra: mq. 60,30 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 8,70 relativi al porticato

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle



autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione da cui è possibile accedere tramite la porta/finestra del soggiorno.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solaio di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in lamiera grecata, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno, pareti interne in mattoni forati intonacati e serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate);
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.



***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto **"al rustico"** ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (**lettera g**) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**)

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 12)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 10 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05

- larghezza: circa mt 3,12

- altezza utile: mt 2,80

- superficie netta: circa mq. 18,85.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

##### **A.2. Autorimessa: box auto (sub 13)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 11 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata),



dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,13
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,90.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

**A.3. Area urbana (sub 24)** Posta al piano strada della porzione più alta del sito su cui sorge l'intero complesso edilizio.

E' composto da

area a cielo aperto della superficie catastale pari a mq 61 attualmente sistemata a verde e delimitata su due lati da una recinzione e dal terzo lato da un marciapiede.

Nel progetto originario erano previsti, sulla predetta area di forma quadrangolare, quattro posti auto, ma alla data del sopralluogo non sono stati realizzati.

**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **18**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 77 mq (77 mq escluso aree scoperte), consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 614,58.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **12**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **13**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **24**, categoria F/1, consistenza 61 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 0,02.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 18 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 12 e 13 - Cat. C/6" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 24 - Cat. F/1":





- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 18 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 12 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 13 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 24 - cat. F/1**

Oggetto del presente **Lotto 5**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### Catasto Terreni:

##### "Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
  - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### Coerenze:

##### Villetta sub 18:

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area urbana di cui al presente Lotto (sub 24) area di pertinenza della villetta (sub 17), mappali 838 e 826.



**Autorimessa sub 12:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 11), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 13) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Autorimessa sub 13:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Area urbana sub 24:**

vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area di pertinenza della villetta di cui al presente Lotto (sub 18), mappale 826 su due lati

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**



contro

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella 826 di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella 827 di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **18** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 3,5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **12** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **13** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **24** - Categoria **F/1** - Area urbana di mq. 61

costituenti il presente **Lotto 5**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129



contro

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 5, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **18** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **12** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **13** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **24** (ex sub 1)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **18** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 3,5 vani
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **12** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **13** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **24** - Categoria **F/1** - Area urbana di mq. 61

costituenti il presente **Lotto 5**

- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 5, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*



**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:****Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 18 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 12 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 13 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 24 (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- nell'ampio locale cantina è stato ricavato un secondo locale cantina mediante realizzazione di nuovo divisorio dotato di apertura di comunicazione;
- la ringhiera a protezione dell'ultimo tratto di scala di collegamento tra cantina e autorimessa è stata sostituita con un divisorio a tutt'altezza in muratura;
- la porta di accesso al locale tecnico è stata arretrata;
- all'interno del locale tecnico, il tratto di parate perimetrale verso l'intercapedine lato Nord (quella a ridosso della porta di comunicazione con la cantina), non è stato realizzato;
- spostamento di due finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine;
- realizzazione di nuova porta di comunicazione con l'intercapedine;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- la finestra del bagno piano terra, prevista di forma quadrata sui disegni di progetto, è stata realizzata di forma triangolare seguendo la conformazione dell'abbaino.

**Regolarizzazione**

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

**Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia**

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 4.000,00

Le spese indicative per la realizzazione dei divisorii mancanti sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la ringhiera a protezione dell'ultimo tratto di scala di collegamento tra cantina e autorimessa è stata sostituita con un divisorio a tutt'altezza in muratura;
- la porta di accesso al locale tecnico è stata arretrata;



- una finestrella nel locale cantina verso l'intercapedine lato Nord è stata chiusa;
- realizzazione di nuova porta di comunicazione con l'intercapedine;
- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

#### *Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne le schede planimetriche delle autorimesse, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

#### *Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 1.000,00**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*  
proprietario dal 16/12/2010 ad oggi  
in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**



a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944  
trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

## 6.2 Precedenti proprietari:

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
  - \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40
- che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**
- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
  - \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

• 1)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

2)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

3)

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*



contro

- 4) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 8) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

- a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [redacted]  
[redacted] e deceduto il [redacted]  
denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522
- b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [redacted]  
[redacted] e deceduto il [redacted]  
a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.





contro

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 5**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

### • **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.



**● Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014

rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.



Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

## Descrizione

**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**(foglio **42**, particella **825**, sub. **18**)**n° 2 Autorimesse** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **12 – 13**)**e Area urbana** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **24**)di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un'area urbana**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 10 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, intercapedine perimetrale, scala a tre rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione e scala ad unica rampa dislocata nella parte centrale Sud/Est atta a collegare il piano cantina con l'area di manovra comune delle autorimesse.

Altezza utile: mt. 2,40

- **Piano terra:** soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia) tutti con tetto in legno a vista, un porticato sul lato Nord/Est ed un'area esterna di circa mq 300 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa in parte da una scogliera, in parte da muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica ed in parte, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,40 a mt 3,70

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 93,70 di cui:

- mq. 76,30 relativi ai locali accessori del piano interrato ed alla scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra delle autorimesse
- mq. 17,40 relativi all'intercapedine perimetrale

Piano terra: mq. 60,30 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 8,70 relativi al porticato

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso gradonato in pietra di



Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al porticato dell'abitazione da cui è possibile accedere tramite la porta/finestra del soggiorno.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solaio di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in lamiera grecata, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno, pareti interne in mattoni forati intonacati e serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon.

### **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate);
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.);
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***



Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di proprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto "al rustico" ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	76,30	0,60	45,78
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	17,40	0,15	2,61
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	51,60	1,00	51,60
Porticato	Sup. reale lorda	8,70	0,35	3,04
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 300)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 275 mq di 300)	Sup. reale lorda	275,00	0,02	5,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>454,00</b>		<b>111,04</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,  
materiale: c.a.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Strutture verticali:

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.  
materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

<i>Travi:</i>	<p>materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.</p>
<i>Solai:</i>	<p>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.</p>
<i>Copertura:</i>	<p>tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda a capanna con abbaino, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Scale:</i>	<p>tipologia: ad unica rampa, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Scala di collegamento tra la cantina e l'area di manovra comune delle autorimesse.</p>
<i>Scale:</i>	<p>tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Balconi:</i>	<p>materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.</p> <p>Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone.</p> <p>Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.</p>
<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in parte in pietra ed in parte in mattoni forati rivestito in legno nella zona soggiorno, coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15, rivestimento: intonaco interno, condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>



<i>Manto di copertura:</i>	<p>materiale: lamiera grecata, coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8), condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino, condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino. Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali, materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon, protezione: nessuna, condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli). Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici, conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica, rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.), conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>



*Idrico:* tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,  
condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),  
conformità: da predisporre a lavori ultimati.  
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Ventilazione:* tipologia: per estrazione ed immissione,  
condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.  
Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.  
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Fognatura:* tipologia: separata,  
rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,  
recapito: collettore o rete comunale,  
condizioni: ultimato.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Energia solare:* tipologia: NON presente.

*Gas:* tipologia: NON presente.

**Accessori:**

**A.1. Autorimessa:** Posta al piano interrato è identificata al n. 10 sui disegni di progetto.  
**box auto (sub 12)** E' composta da  
locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.  
L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.  
Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):  
- profondità: circa mt 6,05  
- larghezza: circa mt 3,12  
- altezza utile: mt 2,80  
- superficie netta: circa mq. 18,85.  
A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..





*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco  
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il  
29/12/2015 dalla ditta installatrice  
" " e dichiarazione di  
conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla  
ditta installatrice " "..  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo  
all'area di manovra comune piano interrato, box auto  
e camminamenti comuni al piano terra..

**A.2. Autorimessa:** Posta al piano interrato è identificata al n. 11 sui disegni di progetto.  
**box auto (sub 13)** E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,13
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,90.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale  
dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora  
motorizzato),  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra  
comune delle autorimesse..



*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco  
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il  
29/12/2015 dalla ditta installatrice  
" " e dichiarazione di  
conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla  
ditta installatrice " "..  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo  
all'area di manovra comune piano interrato, box auto  
e camminamenti comuni al piano terra.

### A.3. Area urbana (sub 24)

Posta al piano strada della porzione più alta del sito su cui sorge l'intero complesso edilizio.

E' composto da

area a cielo aperto della superficie catastale pari a mq 61 attualmente sistemata a verde e delimitata su due lati da una recinzione e dal terzo lato da un marciapiede.

Nel progetto originario erano previsti, sulla predetta area di forma quadrangolare, quattro posti auto, ma alla data del sopralluogo non sono stati realizzati.

*Pavim. Esterna:* materiale: terra vegetale, condizioni: da sistemare.

### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **18**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 77 mq (77 mq escluso aree scoperte), consistenza 3,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 614,58.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **12**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **13**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **24**, categoria F/1, consistenza 61 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 0,02.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:



**Catasto Fabbricati:**

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 18 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 12 e 13 - Cat. C/6" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 24 - Cat. F/1":1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;

2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:

- **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)

3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle

- **foglio 42, particella 825, subalterno 18 - cat. A/2** (*in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386*)

- **foglio 42, particella 825, subalterno 12 - cat. C/6**

- **foglio 42, particella 825, subalterno 13 - cat. C/6**

- **foglio 42, particella 825, subalterno 24 - cat. F/1**

Oggetto del presente **Lotto 5**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;

2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:

- foglio 42, particella 571 di are 34,40;

- foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3

- foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3

- foglio 42, particella 742 di are 8,60.

3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,46**

- *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON* oggetto di esecuzione

- *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON* oggetto di esecuzione

4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,99**

5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte*

- foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:****Villetta sub 18:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), intercapedine e terrapieno su più lati;

- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area urbana di cui al presente Lotto (sub 24) area di pertinenza della villetta (sub 17), mappali 838 e 826.

**Autorimessa sub 12:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 11), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 13) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**Autorimessa sub 13:**

Area di manovra comune (sub 2), autorimessa (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Area urbana sub 24:**

vano per scala di sicurezza comune (sub 2), area di pertinenza della villetta di cui al presente Lotto (sub 18), mappale 826 su due lati

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**8.3. Valutazione corpi****A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 18)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 12 – 13)

Area urbana (foglio 42, particelle 825, sub. 24)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, N. 2  
AUTORIMESSE E AREA URBANA**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	45,78	€ 4.100,00	€ 187.698,01
Intercapedine perimetrale	2,61	€ 4.100,00	€ 10.701,00
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	51,60	€ 4.100,00	€ 211.559,99
Porticato	3,04	€ 4.800,00	€ 14.616,00

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

**Area esterna**

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 300)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 275 mq di 300)	5,50	€ 4.800,00	€ 26.400,00
	<b>111,04</b>		<b>€ 462.975,01</b>

- Valore corpo:	<b>€ 462.975,01</b>
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 12)	<b>€ 32.985,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 13)	<b>€ 23.075,00</b>
A.3: Area urbana (sub 24)	<b>€ 12.200,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 541.235,01</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 541.235,01</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale, 2 Autorimesse e un'Area urbana</b>	154,00 (escluso cortile, autorimesse e area urbana)	€ 541.235,01	€ 541.235,01
		<b>€ 541.235,01</b>	<b>€ 541.235,01</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 81.185,25</b>
- Riduzione monetaria: Arrotondamento	<b>€ 49,76</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	<b>€ 6.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 5**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 460.000,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 453.000,00</b>



**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 006**Quota **1/1** della piena proprietà di:**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**foglio **42**, particella **825**, sub. **19****n° 2 Autorimesse** - foglio **42**, particelle **825**, sub. **3 – 4****Posto auto scoperto** - foglio **42**, particelle **825**, sub. **23****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un posto auto scoperto**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 9 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato “4/R4.2”, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina/sgombero, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l’accesso al piano terra dell’abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d’ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l’accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un’area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d’ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell’abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L’area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch’esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l’ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 180,55

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 82,25 di cui:

- mq. 77,80 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 4,45 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 62,55 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 11,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,75 di cui:

- mq. 32,75 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone



A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

#### **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)



- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 3)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 1 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 5,30 a circa mt. 6,40
- larghezza: circa mt 4,28
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 25,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).





**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 4)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 2 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,34
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 20,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

**A.3. Posto auto scoperto  
(sub 23)**

Posto al piano strada, nella porzione Ovest del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt 5,00
- larghezza: mt 5,00

**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **19**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 123 mq (119 mq escluso aree scoperte), consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 965,77.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **3**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 159,07.



- foglio **42** mappale **825** subalterno **4**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **23**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 25 mq, consistenza 25mq, posto al piano T, - rendita: Euro 142,03.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 19 - cat. A/2** (*in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386*)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 3 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 4 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 23 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 6**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### Catasto Terreni:

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:



- foglio 42, particella 825 di are 26,18 costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte

- foglio 42, particella 738 di are 0,81 NON oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:****Villetta sub 19:**

- Piano interrato: Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 3), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 4) e terrapieno;
- Piano terra con area di pertinenza: camminamento comune su due lati (sub 2), rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), posto auto scoperto di cui al presente lotto (sub 23), parcheggio insistente sul mappale 827
- Piano primo: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

**Autorimessa sub 3:**

Rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19)

**Autorimessa sub 4:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19), autorimessa (sub 5), e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Posto auto sub 23:**

Area di pertinenza della villetta di cui al presente lotto (sub 19) e parcheggio insistente sul mappale 827 su tre lati

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **19** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5,5 vani
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 28
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **23** - Categoria **C/6** - posto auto scoperto di mq. 25

costituenti il presente **Lotto 6**

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 6, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **19** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **3** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **4** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **23** (ex sub 1)

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160

trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **19** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5,5 vani

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 28

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - posto auto scoperto di mq. 25

costituenti il presente **Lotto 6**

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 6, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 19 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 3 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 4 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 23 (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- diversa distribuzione degli spazi interni del piano interrato;
- realizzazione di una finestrella nel secondo locale cantina verso l'intercapedine;
- non risulta realizzata la porta di comunicazione tra il box sub 3 ed il locale cantina della villetta;
- il contromuro sul fondo dell'autorimesse sub 4 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 4 e l'intercapedine della villetta.

##### **Regolarizzazione**

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo dell'autorimessa.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

##### **Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia**

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo dell'autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una finestrella nel locale cantina (sulla planimetria catastale denominata loc. tecnico) verso l'intercapedine;



- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato;
- non risulta realizzata la porta di comunicazione tra il box sub 3 ed il locale cantina della villetta;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 4 e l'intercapedine della villetta.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

#### *Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

#### *Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 1.000,00**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**



a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944  
trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

## 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
  - \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40
- che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**
- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
  - \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

- 2) [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

- 3) [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona





contro

- 4) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 8) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

- a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [redacted]  
[redacted] e deceduto il [redacted]  
denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522
- b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [redacted]  
[redacted] e deceduto il [redacted]  
a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.



contro

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 6**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.



**● Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014

rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

Si segnala infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.



Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

## Descrizione

**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**(foglio **42**, particella **825**, sub. **19**)**n° 2 Autorimesse** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **3 – 4**)**e Posto auto scoperto** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **23**)di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, due autorimesse ed un posto auto scoperto**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 9 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** un locale cantina/sgombero, un secondo locale cantina con predisposizione attacchi sanitari, un locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 260 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,24 a mt 3,13

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 180,55

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 82,25 di cui:

- mq. 77,80 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 4,45 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 62,55 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 11,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,75 di cui:

- mq. 32,75 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone



A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.



- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b><i>Piano Interrato</i></b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	77,80	0,60	46,68
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	4,45	0,15	0,67
<b><i>Piano Terra</i></b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
Porticato	Sup. reale lorda	11,90	0,35	4,16
<b><i>Piano Primo</i></b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,75	1,00	32,75
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
<b><i>Area esterna</i></b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	Sup. reale lorda	235,00	0,02	4,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>440,55</b>		<b>142,86</b>

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,  
materiale: c.a.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Strutture verticali:* materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Travi:* materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Copertura:* tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda con abbaino,  
materiale: struttura in legno lamellare a vista,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele,  
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera,  
ubicazione: interna,  
servoscala: assente,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.
- Balconi:* materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Cancello:* tipologia: anta singola a battente,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente,  
materiale: portoncino blindato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.
- Pareti esterne:* materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano,  
coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15,  
rivestimento: intonaco interno,  
condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del



	piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.
<i>Manto di copertura:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta,</p> <p>coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8),</p> <p>condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino,</p> <p>condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.</p> <p>tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali,</p> <p>materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon,</p> <p>protezione: nessuna,</p> <p>condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti.</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>ubicazione: pareti e soffitti,</p> <p>materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Impianti: Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia,</p> <p>tensione: 220V,</p> <p>condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici,</p> <p>conformità: da predisporre a lavori ultimati.</p>
<i>Termico:</i>	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>tipologia: autonomo,</p> <p>alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,</p> <p>rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,</p> <p>diffusori: pannelli radianti a pavimento,</p> <p>condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche.</p> <p>Mancano:</p> <p>Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.),</p>





<i>Idrico:</i>	conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato, condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia), conformità: da predisporre a lavori ultimati.
<i>Ventilazione:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: per estrazione ed immissione, condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.
<i>Fognatura:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: separata, rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ultimato.
<i>Energia solare:</i>	Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale. tipologia: NON presente.
<i>Gas:</i>	tipologia: NON presente.

**Accessori:****A.1. Autorimessa:  
box auto (sub 3)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 1 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 5,30 a circa mt. 6,40
- larghezza: circa mt 4,28
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 25,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),



condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* Riferito limitatamente a: Accesso al box.  
materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.

*Pareti tra box:* Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..  
materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.

*Imp. Elettrico:* Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..  
tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████"..

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra..

**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 4)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 2 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,34
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 20,00.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,



contro

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Porta interna:* tipologia: anta singola a battente,  
materiale: porta metallica tagliafuoco,  
condizioni:buone.  
Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████"..  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

### A.3. Posto auto scoperto (sub 23)

Posto al piano strada, nella porzione Ovest del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt 5,00
- larghezza: mt 5,00

*Pavim. Esterna:* materiale: manto bitumato,  
condizioni: buone.

### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: ██████████

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **19**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 123 mq (119 mq escluso aree scoperte), consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 965,77.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **3**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 159,07.



- foglio **42** mappale **825** subalterno **4**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **23**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 25 mq, consistenza 25mq, posto al piano T, - rendita: Euro 142,03.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 19 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 3 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 4 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 23 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 6**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### Catasto Terreni:

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18 costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte**
  - *foglio 42, particella 738 di are 0,81 NON oggetto di esecuzione*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.



**Coerenze:****Villetta sub 19:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 3), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 4) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune su due lati (sub 2), rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), posto auto scoperto di cui al presente lotto (sub 23), parcheggio insistente sul mappale 827
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

**Autorimessa sub 3:**

Rampa di accesso comune alle autorimesse (sub 2), area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19)

**Autorimessa sub 4:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 19), autorimessa (sub 5), e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Posto auto sub 23:**

Area di pertinenza della villetta di cui al presente lotto (sub 19) e parcheggio insistente sul mappale 827 su tre lati

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**8.3. Valutazione corpi**

**A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
(foglio 42, particella 825, sub. 19)

**n° 2 Autorimesse** (foglio 42, particelle 825, sub. 3 – 4)

**Posto auto scoperto** (foglio 42, particelle 825, sub. 23)



**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, N. 2  
AUTORIMESSE E POSTO AUTO SCOPERTO***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	46,68	€ 4.100,00	€ 191.388,02
Intercapedine perimetrale	0,67	€ 4.100,00	€ 2.736,75
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
Porticato	4,16	€ 4.800,00	€ 19.992,00
<b>Piano Primo</b>			
Locali abitativi	32,75	€ 4.100,00	€ 134.275,00
Balcone	0,75	€ 4.800,00	€ 3.600,00
<b>Area esterna</b>			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 260)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 235 mq di 260)	4,70	€ 4.800,00	€ 22.560,00
	<b>142,86</b>		<b>€ 594.216,77</b>

- Valore corpo:	<b>€ 594.216,77</b>
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)	<b>€ 43.750,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)	<b>€ 40.000,00</b>
A.3: Posto auto scoperto (sub 23)	<b>€ 8.750,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 686.716,77</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 686.716,77</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa A area esterna pertinenziale, 2 Autorimesse e Posto auto scoperto</b>	180,55 (escluso cortile, autorimesse e posto auto)	€ 686.716,77	<b>€ 686.716,77</b>
		<b>€ 686.716,77</b>	<b>€ 686.716,77</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari  
su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per  
l'immediatezza della vendita giudiziarla:**€ 103.007,52**

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

**€ 9,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente:**Nessuna**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 6

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 583.700,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 578.700,00**

Relazione lotto 006 creata in data 10/12/2024  
Codice documento: E043-24-000090-006



**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 007**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio **42**, particella **825**, sub. **20**  
**n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 6 – 7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 1 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato “4/R4.2”, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- *Piano interrato*: cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est del piano e scala centrale a due rampe per l’accesso al piano terra dell’abitazione.

Altezza utile: 2,40

- *Piano terra*: disimpegno d’ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l’accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un’area esterna di circa mq 350 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d’ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell’abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L’area esterna risulta racchiusa su due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch’esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l’ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 60,85 di cui:

- mq. 51,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,10 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,70 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).





L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)



- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (**lettera g**) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**)

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 6)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 4 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,24
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,40.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

##### **A.2. Autorimessa: box auto (sub 7)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 5 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune



chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza: circa mt 2,72
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 16,05.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **20**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **6**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **7**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - *foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)*



- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
- **foglio 42, particella 825, subalterno 20 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 6 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 7 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 7**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto Terreni:**

##### **"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON* oggetto di esecuzione
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte*
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 20:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 6), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 7) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828), parcheggio insistente sul mappale 827 e 829
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 6:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 5) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

##### **Autorimessa sub 7:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona:  
(riferiti al centro) biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica-ricettiva

le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.



contro

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 20 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 7, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 20 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 6 (ex sub 1)

- foglio 42, particella 825, subalterno 7 (ex sub 1)

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per



il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160

trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **20** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **6** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **7** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 7, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **20** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **6** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **7** (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 6 e 7 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 6 e l'intercapedine della villetta.

##### Regolarizzazione

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo dell'autorimessa.



Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia*

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione di:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato.
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 6 e l'intercapedine della villetta.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 7, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,





- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di



**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 2) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 8) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

**a) DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [redacted]

e deceduto il [redacted]



contro

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 7**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

● **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

● **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014  
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

● **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,



- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

*Si segna infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.*

*Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.*

#### Descrizione

#### **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio **42**, particella **825**, sub. **20**)

e n° **2 Autorimesse** (foglio **42**, particelle **825**, sub. **6 – 7**)

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 1 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 350 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno



- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,00

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 60,85 di cui:

- mq. 51,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,10 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,70 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;



- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

**Piano Interrato**

Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	51,75	0,60	31,05
Interapedine perimetrale	Sup. reale lorda	9,10	0,15	1,37

**Piano Terra**

Locali abitativi	Sup. reale lorda	52,55	1,00	52,55
Porticato	Sup. reale lorda	7,15	0,35	2,50

**Piano Primo**

Locali abitativi	Sup. reale lorda	33,45	1,00	33,45
------------------	------------------	-------	------	-------

**Area esterna**

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 350)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 325 mq di 350)	Sup. reale lorda	325,00	0,02	6,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>504,00</b>		<b>129,92</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Copertura:</i>	tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a padiglione, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona





<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano,</p> <p>coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15,</p> <p>rivestimento: intonaco interno,</p> <p>condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Manto di copertura:</i>	<p>materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta,</p> <p>coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8),</p> <p>condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino,</p> <p>condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.</p> <p>Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali,</p> <p>materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon,</p> <p>protezione: nessuna,</p> <p>condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: pareti e soffitti,</p> <p>materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia,</p> <p>tensione: 220V,</p> <p>condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici,</p> <p>conformità: da predisporre a lavori ultimati.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo,</p> <p>alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,</p> <p>rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,</p> <p>diffusori: pannelli radianti a pavimento,</p>



	condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.), conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato, condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia), conformità: da predisporre a lavori ultimati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
Ventilazione:	tipologia: per estrazione ed immissione, condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.
Fognatura:	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: separata, rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ultimato.
Energia solare:	Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale. tipologia: NON presente.
Gas:	tipologia: NON presente.

**Accessori:**

- A.1. Autorimessa:** Posta al piano interrato è identificata al n. 4 sui disegni di progetto.
- box auto (sub 6)** E' composta da  
locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.
- L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.
- Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):
- profondità: circa mt 6,00
  - larghezza: circa mt 3,24
  - altezza utile: mt 2,80



- superficie netta: circa mq. 19,40.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse.

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Porta interna:* tipologia: anta singola a battente,  
materiale: porta metallica tagliafuoco,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice " " e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice " "..  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 7)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 5 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,90
- larghezza: circa mt 2,72
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 16,05.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.

*Pareti tra box:* Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..  
materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.

*Imp. Elettrico:* Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..  
tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice " " e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice " ".

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:   
proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **20**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **6**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **7**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.



Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 20 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 6 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 7 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 7**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18 costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte**
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:**

**Villetta sub 20:**

- *Piano interrato*: Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 6), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 7) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza*: camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 19), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828), parcheggio insistente sul mappale 827 e 829
- *Piano primo*: vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



**Autorimessa sub 6:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 5) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Autorimessa sub 7:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 20), autorimessa (sub 8) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**8.3. Valutazione corpi****A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 20)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 6 – 7)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE e N. 2 AUTORIMESSE**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	31,05	€ 4.100,00	€ 127.305,01
Intercapedine perimetrale	1,37	€ 4.100,00	€ 5.596,50
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	52,55	€ 4.100,00	€ 215.455,00
Porticato	2,50	€ 4.800,00	€ 12.012,00
<b>Piano Primo</b>			

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

Locali abitativi	33,45	€ 4.100,00	€ 137.145,00
------------------	-------	------------	--------------

**Area esterna**

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 350)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
--	------	------------	-------------

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 325 mq di 350)	4,70	€ 4.800,00	€ 31.200,00
---	------	------------	-------------

	<b>129,92</b>		<b>€ 540.713,50</b>
--	---------------	--	---------------------

- Valore corpo:			<b>€ 540.713,50</b>
-----------------	--	--	---------------------

- Valore accessori:			
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)			<b>€ 38.800,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)			<b>€ 28.085,00</b>

- Valore complessivo intero:			<b>€ 607.598,50</b>
------------------------------	--	--	---------------------

- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 607.598,50</b>
---------------------------------------	--	--	---------------------

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse</b>	154,00 (escluso cortile e autorimesse)	€ 607.598,50	<b>€ 607.598,50</b>
		<b>€ 607.598,50</b>	<b>€ 607.598,50</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 91.139,78**

- Incremento monetario: Arrotondamento

**€ 41,27**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto 7**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 516.500,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 511.500,00**

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 008**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio **42**, particella **825**, sub. **21**  
**n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 10 – 11**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 2 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato “4/R4.2”, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- *Piano interrato*: cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est del piano e scala centrale a due rampe per l’accesso al piano terra dell’abitazione.

Altezza utile: 2,40

- *Piano terra*: disimpegno d’ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l’accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un’area esterna di circa mq 275 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d’ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell’abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L’area esterna risulta racchiusa su due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch’esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l’ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,10

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 61,20 di cui:

- mq. 51,90 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,30 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,45 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).





L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)



- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto **"al rustico"** ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (**lettera g**) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del **Decreto 26.6.2015 'Linee Guida'**)

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 10)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 8 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 2,62
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

##### **A.2. Autorimessa: box auto (sub 11)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 9 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune



chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **21**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **10**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **11**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - *foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)*



- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
- **foglio 42, particella 825, subalterno 21 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 10 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 11 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 8**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto Terreni:**

##### **"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON* oggetto di esecuzione
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte*
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 21:**

- *Piano interrato:* Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 11) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), area di pertinenza della villetta (sub 22) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 828)
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 10:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

##### **Autorimessa sub 11:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona:  
(riferiti al centro) biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica-ricettiva

le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.



contro

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 21 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani
- foglio 42, particella 825, subalterno 10 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18
- foglio 42, particella 825, subalterno 11 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22

costituenti il presente **Lotto 8**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294
- Annotazione per **Restrizione di beni** presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437 in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:
  - foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 8, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 21 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 10 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 11 (ex sub 1)

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **21** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **10** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 18
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **11** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22

costituenti il presente **Lotto 8**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 8, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- **foglio 42, particella 825, subalterno 21 (ex sub 1)**
- **foglio 42, particella 825, subalterno 10 (ex sub 1)**
- **foglio 42, particella 825, subalterno 11 (ex sub 1)**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- la finestrella del soggiorno, prevista sul lato Sud/Ovest sui disegni di progetto, è stata realizzata sulla parete opposta (lato Nord/Est).
- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 10 e 11 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 10 e l'intercapedine della villetta.



*Regolarizzazione*

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia*

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 3.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 5.000,00

*4.3.2. Conformità catastale:*

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato.
- la finestrella del soggiorno, prevista sul lato Sud/Ovest sui disegni di progetto, è stata realizzata sulla parete opposta (lato Nord/Est).
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 10 e l'intercapedine della villetta.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 11, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.





I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**



a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di **Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso  
edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 2) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 8) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*



contro

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007  
in forza di:

- a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]  
[REDACTED] denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522
- b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]  
a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649  
trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 8**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

**● Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

**● Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014  
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.



- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

*Si segna infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.*

*Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.*

#### Descrizione

**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
(foglio 42, particella 825, sub. 21)  
**e n° 2 Autorimesse** (foglio 42, particelle 825, sub. 10 – 11)  
di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 2 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.  
Altezza utile: 2,40
- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 275 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su due lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da due lati, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.



Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,18 a mt 3,04

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 154,10

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 61,20 di cui:

- mq. 51,90 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 9,30 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 59,45 di cui:

- mq. 52,55 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,90 relativi al porticato

Piano primo: mq. 33,45 di cui:

- mq. 33,45 relativi ai locali abitativi

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;



- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:  
in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.



contro

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	51,90	0,60	31,14
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	9,30	0,15	1,40
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	52,55	1,00	52,55
Porticato	Sup. reale lorda	6,90	0,35	2,41
<b>Piano Primo</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	33,45	1,00	33,45
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 275)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 250 mq di 275)	Sup. reale lorda	250,00	0,02	5,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>429,10</b>		<b>128,45</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Copertura:</i>	tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a padiglione, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato,

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona





	condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15, rivestimento: intonaco interno, condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8), condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino, condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.
<i>Infissi esterni:</i>	Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto. tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali, materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon, protezione: nessuna, condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.
<i>Pavim. Interna:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti.
<i>Infissi interni:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).
<i>Rivestimento:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina.
<i>Rivestimento:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Impianti: Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici, conformità: da predisporre a lavori ultimati.
<i>Termico:</i>	Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto. tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica, rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,



	<p>diffusori: pannelli radianti a pavimento,</p> <p>condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche.</p> <p>Mancano:</p> <p>Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.),</p> <p>conformità: da predisporre a lavori ultimati.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
Idrico:	<p>tipologia: sottotraccia,</p> <p>alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,</p> <p>condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),</p> <p>conformità: da predisporre a lavori ultimati.</p> <p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
Ventilazione:	<p>tipologia: per estrazione ed immissione,</p> <p>condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.</p> <p>Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.</p>
Fognatura:	<p>Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p> <p>tipologia: separata,</p> <p>rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,</p> <p>recapito: collettore o rete comunale,</p> <p>condizioni: ultimato.</p>
Energia solare:	<p>Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.</p> <p>tipologia: NON presente.</p>
Gas:	<p>tipologia: NON presente.</p>

**Accessori:**

- A.1. Autorimessa:** Posta al piano interrato è identificata al n. 8 sui disegni di progetto.
- box auto (sub 6)** E' composta da
- locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.
- L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.
- Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):



- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 2,62
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

<i>Cancello:</i>	tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato), condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse.
<i>Portone box:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera di acciaio, apertura: manuale condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Accesso al box.
<i>Porta interna:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta metallica tagliafuoco, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento colorato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..
<i>Pareti tra box:</i>	materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..
<i>Imp. Elettrico:</i>	tipologia: entro canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice " " e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice " ".. Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

**A.2. Autorimessa:  
box auto (sub 7)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 9 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.



L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice " " e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice " ".  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:   
proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **21**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 111 mq (109 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.



- foglio **42** mappale **825** subalterno **10**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **11**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 19 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 3, 4 e 23 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 21 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 10 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 11 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 8**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### Catasto Terreni:

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18 costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte**
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.



**Coerenze:****Villetta sub 21:**

- *Piano interrato:* Area di manovra comune (sub 2), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 10), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 11) e terrapieno;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 20), area di pertinenza della villetta (sub 22) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 828)
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

**Autorimessa sub 10:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 9) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**Autorimessa sub 11:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 21), autorimessa (sub 12) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**8.3. Valutazione corpi****A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 21)

n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 10 – 11)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE e N. 2 AUTORIMESSE**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



**Piano Interrato**

Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	31,14	€ 4.100,00	€ 127.674,01
Intercapepine perimetrale	1,40	€ 4.100,00	€ 5.719,50

**Piano Terra**

Locali abitativi	52,55	€ 4.100,00	€ 215.455,00
Porticato	2,41	€ 4.800,00	€ 11.592,00

**Piano Primo**

Locali abitativi	33,45	€ 4.100,00	€ 137.145,00
------------------	-------	------------	--------------

**Area esterna**

Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 275)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 250 mq di 275)	5,00	€ 4.800,00	€ 24.000,00
	<b>128,45</b>		<b>€ 533.585,51</b>

- Valore corpo:	<b>€ 533.585,51</b>
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 3)	<b>€ 31.400,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 4)	<b>€ 34.475,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 599.460,51</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 599.460,51</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale e 2 Autorimesse</b>	154,10 (escluso cortile e autorimesse)	€ 599.460,51	<b>€ 599.460,51</b>
		<b>€ 599.460,51</b>	<b>€ 599.460,51</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 89.919,08</b>
- Riduzione monetaria: Arrotondamento	<b>€ 41,43</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	<b>€ 5.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 8**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 509.500,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 503.500,00</b>



**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 009**

Quota **1/1** della piena proprietà di:  
**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
foglio **42**, particella **825**, sub. **22**  
**n° 2 Autorimesse - foglio 42, particelle 825, sub. 14 – 15**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 8 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato “4/R4.2”, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- *Piano interrato*: cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est e Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l’accesso al piano terra dell’abitazione.

Altezza utile: 2,40

- *Piano terra*: disimpegno d’ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l’accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un’area esterna di circa mq 290 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d’ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell’abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L’area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch’esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,15 a mt 2,88

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l’ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 160,10 così suddivisa:

Piano interrato: mq. 67,00 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 15,40 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 57,80 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,30 di cui:

- mq. 32,30 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).





L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.



- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Accessori:**

##### **A.1. Autorimessa: box auto (sub 14)**

Posta al piano interrato è identificata al n. 12 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

##### **A.2. Autorimessa: box auto (sub 15)**

Posta al piano interrato.

E' composta da



locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,20
- larghezza: circa mt 3,02
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,60.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **22**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (107 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **14**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **15**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

#### Catasto Fabbricati:

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 22 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 14, 15 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:



- **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 22 - cat. A/2** (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 14 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 15 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 9**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto Terreni:**

##### **"Fig. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON* oggetto di esecuzione
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON* oggetto di esecuzione
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte*
  - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi misura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 22:**

- *Piano interrato:* Autorimessa di cui al presente Lotto (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 15) e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 832), strada insistente sul mappale 826
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 14:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 13), autorimessa di cui al presente lotto (sub 15) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno



**Autorimessa sub 15:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 16), autorimessa di cui al presente lotto (sub 14) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.



Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

– quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio 42, particella 825, subalterno 1 - Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio 42, particella 825, subalterno 22 - Categoria A/7 - abitazione in villino di 5 vani
- foglio 42, particella 825, subalterno 14 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 22
- foglio 42, particella 825, subalterno 15 - Categoria C/6 - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio 42, particella 840 (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 9, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 825, subalterno 22 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 14 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 15 (ex sub 1)

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **22** - Categoria **A/7** - abitazione in villino di 5 vani
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **14** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **15** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 18

costituenti il presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 6, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **22** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **14** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **15** (ex sub 1)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- il contromuro sul fondo delle autorimesse sub 14 e 15 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 14 e l'intercapedine della villetta.



*Regolarizzazione*

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo delle due autorimesse.

Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia*

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

*4.3.2. Conformità catastale:*

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, la situazione censita al N.C.E.U. di Cuneo rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile ad esclusione di:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata la porzione di intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il box sub 14 e l'intercapedine della villetta.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denunce di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne le schede planimetriche dell'autorimessa sub 15, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:





- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ'**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025



Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 2) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 3) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 4) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 5) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 6) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 7) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 8) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 9) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 10) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 11) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007



contro

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

• [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente **Lotto 9**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

**● Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

**● Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014  
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, essendo gli immobili in fase di ultimazione con finiture interne ed impianti da realizzare, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per le autorimesse**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.



- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

*Si segna infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.*

*Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.*

#### Descrizione

#### **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 825, sub. 22)

**n° 2 Autorimesse** (foglio 42, particelle 825, sub. 14 – 15)

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza e due autorimesse**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 8 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, una porzione di intercapedine sulla parte Sud/Est e Nord/Est del piano e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.  
Altezza utile: 2,40
- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo, un porticato sul lato Sud/Est ed un'area esterna di circa mq 290 (escluso area occupata dal fabbricato e dal porticato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.



Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,19 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,15 a mt 2,88

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, porticati, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 160,10

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 67,00 di cui:

- mq. 51,60 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 15,40 relativi alla porzione di intercapedine

Piano terra: mq. 57,80 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi
- mq. 7,15 relativi al porticato

Piano primo: mq. 35,30 di cui:

- mq. 32,30 relativi ai locali abitativi
- mq. 3,00 relativi al balcone

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

L'accesso pedonale all'edificio, con partenza dal camminamento comune in battuto di cemento e graniglia lavato dislocato sul solaio di copertura dell'area di manovra delle autorimesse ed accessibile da più punti dell'intero lotto, avviene tramite un percorso in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud/Ovest.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero complesso residenziale di cui l'unità immobiliare fa parte, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta esternamente e nelle parti comuni in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

Per quanto concerne l'edificio in oggetto si rileva che alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.



Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico – sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente.***

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto “**al rustico**” ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato



Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	51,60	0,60	30,96
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	15,40	0,15	2,31
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
Porticato	Sup. reale lorda	7,15	0,35	2,50
<b>Piano Primo</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,30	1,00	32,30
Balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 290)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 265 mq di 290)	Sup. reale lorda	265,00	0,02	5,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>450,10</b>		<b>127,27</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A., condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Copertura:</i>	tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda con abbaino, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.
<i>Balconi:</i>	materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra,





condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente,

materiale: portoncino blindato,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.

*Pareti esterne:*

materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano,

coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15,

rivestimento: intonaco interno,

condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Manto di copertura:*

materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta,

coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8),

condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Pavim. Esterna:*

materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino,

condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino.

Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.

*Infissi esterni:*

tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali,

materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon,

protezione: nessuna,

condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Pavim. Interna:*

materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Infissi interni:*

tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli).

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Rivestimento:*

materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Rivestimento:*

ubicazione: pareti e soffitti,

materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia,

tensione: 220V,

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici,

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Termico:* tipologia: autonomo,  
alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,  
rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,  
diffusori: pannelli radianti a pavimento,  
condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche.

Mancano:  
Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,  
condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Ventilazione:* tipologia: per estrazione ed immissione,  
condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.  
Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Fognatura:* tipologia: separata,  
rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,  
recapito: collettore o rete comunale,  
condizioni: ultimato.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Energia solare:* tipologia: NON presente.

*Gas:* tipologia: NON presente.

**Accessori:**

- A.1. Autorimessa:** Posta al piano interrato è identificata al n. 12 sui disegni di progetto.
- box auto (sub 14)** E' composta da  
locale chiuso su quattro lati, *collegato internamente ai locali del piano interrato della villetta di cui al presente lotto*, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito.  
All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata),



dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,05
- larghezza: circa mt 3,26
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 19,70.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di proprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

<i>Cancello:</i>	tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato), condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse
<i>Portone box:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera di acciaio, apertura: manuale condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Accesso al box.
<i>Porta interna:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta metallica tagliafuoco, condizioni:buone. Riferito limitatamente a: Comunicazione tra box auto e intercapedine della villetta di cui al presente lotto.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento colorato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..
<i>Pareti tra box:</i>	materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..
<i>Imp. Elettrico:</i>	tipologia: entro canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████".. Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra..



**A.2. Autorimessa:****box auto (sub 15)**

Posta al piano interrato.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,20
- larghezza: circa mt 3,02
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 15,60.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,

materiale: acciaio,

apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,

materiale: lamiera di acciaio,

apertura: manuale

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso al box.

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..

*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,

condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..

*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il 29/12/2015 dalla ditta installatrice "██████████" e dichiarazione di conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla ditta installatrice "██████████"..

Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo all'area di manovra comune piano interrato, box auto e camminamenti comuni al piano terra.



**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **825** subalterno **22**, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 110 mq (107 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 877,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **14**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 24 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **15**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 19 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 102,26.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 22 - Cat. A/7" / Fg. 42, mapp. 825, sub. 14, 15 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 22 - cat. A/2 (in seguito variata nella cat. A/7 in data 03/06/2019 Pratica CN0077386)**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 14 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 15 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 9**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**



5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui la villetta e le autorimesse oggetto del presente lotto fanno parte
- foglio 42, particella 738 di are 0,81 **NON** oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### **Villetta sub 22:**

- *Piano interrato:* Autorimessa di cui al presente Lotto (sub 14), autorimessa di cui al presente Lotto (sub 15) e terrapieno su più lati;
- *Piano terra con area di pertinenza:* camminamento comune (sub 2), area di pertinenza della villetta (sub 21), area di pertinenza della villetta (Mapp. 828) e area di pertinenza della villetta (Mapp. 832), strada insistente sul mappale 826
- *Piano primo:* vuoto su area pertinenziale su tutti i lati

##### **Autorimessa sub 14:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 13), autorimessa di cui al presente lotto (sub 15) e muro perimetrale verso interapedine-terrapieno

##### **Autorimessa sub 15:**

Area di manovra comune (sub 2), piano interrato della villetta di cui al presente lotto (sub 22), autorimessa (sub 16), autorimessa di cui al presente lotto (sub 14) e muro perimetrale verso interapedine-terrapieno

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

### **8.3. Valutazione corpi**

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



- A) **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
 (foglio 42, particella 825, sub. 22)  
 n° 2 Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 14 – 15)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, N. 2  
 AUTORIMESSE E POSTO AUTO SCOPERTO**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	30,96	€ 4.100,00	€ 126.936,00
Intercapedine perimetrale	2,31	€ 4.100,00	€ 9.471,00
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
Porticato	2,50	€ 4.800,00	€ 12.012,00
<b>Piano Primo</b>			
Locali abitativi	32,30	€ 4.100,00	€ 132.430,00
Balcone	0,75	€ 4.800,00	€ 3.600,00
<b>Area esterna</b>			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 290)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 265 mq di 290)	5,30	€ 4.800,00	€ 25.440,00
	<b>127,27</b>		<b>€ 529.554,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 529.554,00</b>
- Valore accessori:	
A.1: Autorimessa: box auto (sub 14)	<b>€ 39.400,00</b>
A.2: Autorimessa: box auto (sub 15)	<b>€ 27.300,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 596.254,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 596.254,00</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa A area esterna pertinenziale, 2 Autorimesse e Posto auto scoperto</b>	160,10 (escluso cortile, autorimesse e posto auto)	€ 596.254,00	<b>€ 596.254,00</b>
		<b>€ 596.254,00</b>	<b>€ 596.254,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari  
 su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per  
 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	<b>€ 15,90</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	<b>€ 4.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 9**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 506.800,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 501.800,00**

Relazione lotto 009 creata in data 10/12/2024  
Codice documento: E043-24-000090-009





**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 010**Quota **1/1** della piena proprietà di:**Villetta tipo baita con annessa area esterna pertinenziale - foglio 42, particella 828, sub. 2****Posto auto coperto - foglio 42, particelle 828, sub. 3****Posto auto scoperto - foglio 42, particelle 828, sub. 4****Autorimessa - foglio 42, particelle 825, sub. 16****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita con annessa area esterna di pertinenza, un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 8 sui disegni di progetto), edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- *Piano interrato*: cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- *Piano terra*: disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (dotato di lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo ed un'area esterna di circa mq 230 (escluso area occupata dal fabbricato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,15 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (dotato di lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,15 a mt 2,90

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 157,25

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 74,00 di cui:

- mq. 48,40 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 25,60 relativi all'intercapedine

Piano terra: mq. 49,25 di cui:

- mq. 49,25 relativi ai locali abitativi

Piano primo: mq. 34,00 di cui:

- mq. 31,45 relativi ai locali abitativi
- mq. 2,55 relativi al balcone

L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente dal parcheggio antistante la proprietà tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud.



Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon, portoncino d'ingresso del tipo blindato, pavimenti in gres fine porcellanato e porte interne tamburate del tipo scorrevoli

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore geotermica dotata di doppio accumulo esterno (uno per l'acqua tecnica ed uno per l'acqua calda sanitaria) ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento
- impianto elettrico domotico sottotraccia in tutti i locali. Risulta mancante la centralina di gestione e controllo dell'impianto;
- impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero calore;
- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda è prodotta dalla medesima pompa di calore geotermica adibita al riscaldamento degli ambienti.

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala solo la mancanza della centralina di gestione e controllo dell'impianto domotico di cui è accessoriata la villetta.

Per quanto concerne l'autorimessa (mapp. 825 sub 16), la stessa risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre per quanto concerne le parti comuni si rileva quanto segue:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n. **2024 105956 0003** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**) da allegare al decreto di trasferimento.

Classe energetica dell'immobile: **A2**

Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **123,56 kWh/mq anno**

#### Accessori:

- A.1. Posto auto coperto:** Posto al piano strada, nella porzione Est del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare in prossimità dell'accesso pedonale della villetta di cui al presente lotto.

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



E' composto da locale chiuso su tre lati, accessibile direttamente dal parcheggio, realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni in c.a., muri contro terra su due lati in c.a., pilastro sul terzo lato in legno, divisorio verso altro posto auto rivestito in legno, solaio di copertura a padiglione in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana e pavimento in pietra. Si precisa che il terzo lato, come evidenziato sulle foto allegate, risulta aperto.

Caratteristiche dimensionali (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 5,50 a circa mt. 6,40
- larghezza min.: circa mt 2,95
- altezza utile: variabile da mt 2,60 a 2,95
- superficie netta: circa mq. 17,55

**A.2. Posto auto scoperto  
(Mapp. 828 sub 4)**

Posto al piano strada, nella porzione centrale del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da:

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 50 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt. 5,00
- larghezza: mt. 10,00.

**A.3. Autorimessa:  
box auto  
(Mapp. 825 sub 16)**

Posta al piano interrato del complesso immobiliare insistente sulla particella 825.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,20
- larghezza: circa mt 3,90
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 20,30.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).



**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **828** subalterno **2**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 104 mq (92 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 710,13.
- foglio **42** mappale **828** subalterno **3**, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 20 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 119,92.
- foglio **42** mappale **828** subalterno **4**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 50 mq, consistenza 50 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 206,58.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **16**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 23 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 828, sub. 2 - Cat. A/2" / Fg. 42, mapp. 828, sub. 3 e 4 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 828 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142058 in atti dal 08/06/2015 (n. 1875.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 17/02/2017 Pratica n. CN0026004 in atti dal 20/02/2017 per divisione e variazione della destinazione (n. 8728.1/2017) venne soppresso il sub 1 - cat. F/3 e costituite la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 2 - cat. A/3 (in seguito variata nella cat. A/2 in data 04/12/2017 Pratica CN0236803)**
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 3 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 4 - cat. C/6**

**Oggetto del presente Lotto 10**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 16 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 16 - cat. C/6**

**Oggetto del presente Lotto 10**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.



**Catasto Terreni:****"Fg. 42, mapp. 828 - Ente urbano di are 3,60"**

L'area su cui attualmente sorge la villetta oggetto del presente lotto è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 731 di are 13,82 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 731 di are 13,82 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 7,12**
  - *foglio 42, particella 829 di are 6,70 - NON oggetto di esecuzione*
- 3) con frazionamento del 30/01/2017 Pratica n. CN0015555 in atti dal 30/01/2017 (n. 15555.1/2017) venne frazionata la più ampia particella 828 - di are 7,12 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 3,60** *costituente il sedime della villetta oggetto del presente Lotto 10*
  - *foglio 42, particella 832 di are 3,52 costituente il sedime della villetta oggetto del successivo lotto 11*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18"**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui l'autorimessa oggetto del presente lotto fa parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui l'autorimessa (mapp. 825 sub 16) oggetto del presente lotto fa parte*
  - *foglio 42, particella 738 di are 0,81 NON oggetto di esecuzione*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:*****Villetta e posti auto Mapp. 828 sub 2-3-4:***

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 825 su due lati, 832, 829 e 827 del medesimo foglio 42.

***Autorimessa Mapp. 825 sub 16:***

Area di manovra comune (mapp. 825 sub 2), autorimessa (mapp. 825 sub 15) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno su due lati

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona:  
(riferiti al centro) biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
impianti ed attrezzature sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / turistica-ricettiva

le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, la villetta, il posto auto coperto ed il posto auto scoperto di cui al presente lotto, risultano occupati da:

Sig. B

██████████ e relativa famiglia costituita da moglie ed una figlia minorenni,  
in forza di: ***scrittura privata NON registrata*** che si allega alla presente.  
Per quanto concerne l'autorimessa di cui al presente lotto la stessa risulta Libera.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**  
a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288  
trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **829** di are 6,70 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 10** e particella **832** di are 3,52 di cui al successivo Lotto 11
- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata;



contro

- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarsi a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito  
a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574

importo ipoteca: Euro 11.400.000,00

importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* foglio **42**, particella **828**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 17/02/2017 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **2** - Categoria **A/2** - abitazione di 5 vani;
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - Posto auto coperto di 18 mq;
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - Posto auto scoperto di 50.

costituenti la prima parte del presente **Lotto 10**

- \* foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
  - foglio **42**, particella **825**, subalterno **16** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 22.

costituente la rimanente parte del presente **Lotto 10**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

- Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente** presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294



contro

- Annotazione per **Restrizione di beni**  
presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437  
in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data  
12/05/2022 - Rep. 6186/5129  
Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della  
predetta ipoteca sui seguenti beni:  
- foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto  
di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al  
pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 10, la cancellazione  
della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili  
trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **828**, subalterno **2** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **828**, subalterno **3** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **828**, subalterno **4** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **16** (ex sub 1)

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per  
il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi  
maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di  
registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto  
ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

- quota 1/1

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* **Immobile n. 20:** foglio **42**, particella **828**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in  
corso di costruzione che in seguito a Variazione del 17/02/2017 è stato  
soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
- foglio **42**, particella **828**, subalterno **2** - Categoria **A/2** - abitazione di 5 vani;
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - Posto auto coperto di  
18 mq;
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **4** - Categoria **C/6** - Posto auto scoperto di  
50 mq.

costituenti la prima parte del presente **Lotto 10**

- \* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in  
corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato  
soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **16** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq.  
22

costituente la rimanente parte del presente **Lotto 10**

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona





\* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 10, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 42, particella 828, subalterno 2 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 828, subalterno 3 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 828, subalterno 4 (ex sub 1)
- foglio 42, particella 825, subalterno 16 (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

- la parete divisoria tra loc. tecnico e scala è stata realizzata a ridosso della prima rampa anzichè della seconda;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il locale tecnico del piano interrato e l'intercapedine della villetta;
- nel locale cantina è stata aggiunta una finestrella verso l'intercapedine;
- il contromuro sul fondo dell'autorimessa mapp. 825 sub 16 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato;

Si precisa infine che non è stato richiesto né il certificato di agibilità nè presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

##### **Regolarizzazione**

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo dell'autorimessa.

Dovrà inoltre essere presentata la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Si precisa che il completamento dei lavori relativi alle parti comuni dell'autorimessa (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie.

##### **Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia**

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato e per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità della villetta, previo l'acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (escluso quelle per il completamento dei lavori comuni dell'autorimessa) potrebbero ammontare indicativamente a: € 5.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo dell'autorimessa potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:



- la parete divisoria tra loc. tecnico e scala è stata realizzata a ridosso della prima rampa anzichè della seconda;
- realizzazione di porta di comunicazione tra il locale tecnico del piano interrato e l'intercapedine della villetta;
- nel locale cantina è stata aggiunta una finestrella verso l'intercapedine;
- sulla scheda planimetrica della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- il contromuro sul fondo dell'autorimesse mapp. 825 sub 16 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

#### *Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne la schede planimetriche dell'autorimessa mapp 825 sub 16, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

#### *Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 1.000,00**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Relativamente alla sola Autorimessa (Mapp. 825 sub 16), si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

[REDAZIONE]



**Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1**

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **829** di are 6,70 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 10** e particella **832** di are 3,52 di cui al successivo Lotto 11
- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

## 6.2 Precedenti proprietari:

•

**Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1**

proprietario dal 18/06/2008 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 18/06/2008 - Rep. n. 18609/1669

trascritto a: Cuneo in data 11/07/2008 - Reg. Gen. n. 7572- Reg. Part. 5913

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **731** (ex 571/b) di are 13,80 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **829** di are 6,70 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 10** e particella **832** di are 3,52 di cui al successivo Lotto 11



contro

• 1)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/8*  
Regime patrimoniale: Separazione dei beni

2)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/8*  
Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

in forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [redacted] e deceduto il [redacted]

con atto registrato a: Cuneo in data 03/04/2007 al n. 35 - Vol. 1415

trascritto a: Cuneo in data 20/07/2007 - Reg. Gen. n. 8057 - Reg. Part. n. 5790

Riferito limitatamente a:

Quota **1/4** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **829** di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 10** e particella 832 di are 3,52 di cui al successivo Lotto 11

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/4 dal precedente proprietario:

• 1)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

2)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

3)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

4)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

proprietario da data antecedente al ventennio al 30/11/1987 (data del decesso - Successori: Sig.ri Musso Pier Carlo e Musso Michela per le quota di 1/8 ciascuno)



contro

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dott. Garro Giovanni, in data 09/10/1969 - Rep. n. 23487/12250

trascritto a: Cuneo in data 05/11/1969 - Reg. Gen. n. 7309 - Reg. Part. n. 5943

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **571/b** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **829** di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 10** e particella **832** di are 3,52 di cui al successivo Lotto 11

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le rispettive quote dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

- 2) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 3) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
- 4) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 5) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 6) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
- 7) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 8) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 9) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 10) [redacted]  
[redacted]  
c.f.: VLI MRA 57P48 E597T  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- 11) [redacted]  
[redacted]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*

proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [redacted]

e deceduto il [redacted]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404

trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [redacted]

e deceduto il [redacted]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
  - \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40
- che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**
- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
  - \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 - Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 16) oggetto del presente **Lotto 10**

- \* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009

rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:



- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

● **Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014

rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

● **AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa (mappale 828 sub 2-3-4)**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) previo acquisizione di tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e dell'attestazione del professionista abilitato, variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) ed allegando la Certificazione Energetica (APE) ed il Collaudo Statico già predisposti ed allegati alla presente.

**2) Per l'autorimessa (mappale 825 sub 16)**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,
- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.





Si segnale infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita (██████████) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.

Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.

## Descrizione

**Villetta tipo baita con annessa area esterna pertinenziale (foglio 42, particella 828, sub. 2)**

**Posto auto coperto (foglio 42, particelle 828, sub. 3)**

**Posto auto scoperto (foglio 42, particelle 828, sub. 4)**

**Autorimesse (foglio 42, particelle 825, sub. 16)**

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita con annessa area esterna di pertinenza, un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 8 sui disegni di progetto), edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.  
Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (dotato di lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo ed un'area esterna di circa mq 230 (escluso area occupata dal fabbricato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.  
Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,15 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista dotata di balcone ed un bagno anch'esso con tetto a vista (dotato di lavandino, vaso sospeso e bidet).  
Altezza utile: Variabile da mt. 2,15 a mt 2,90

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 157,25

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 74,00 di cui:

- mq. 48,40 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 25,60 relativi all'intercapedine

Piano terra: mq. 49,25 di cui:

- mq. 49,25 relativi ai locali abitativi

Piano primo: mq. 34,00 di cui:

- mq. 31,45 relativi ai locali abitativi
- mq. 2,55 relativi al balcone



L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente dal parcheggio antistante la proprietà tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Sud.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, balconi in profilati di acciaio e pietra monoblocco di Luserna, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon, portoncino d'ingresso del tipo blindato, pavimenti in gres fine porcellanato e porte interne tamburate del tipo scorrevoli

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore geotermica dotata di doppio accumulo esterno (uno per l'acqua tecnica ed uno per l'acqua calda sanitaria) ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento
- impianto elettrico domotico sottotraccia in tutti i locali. Risulta mancante la centralina di gestione e controllo dell'impianto;
- impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero calore;
- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico nella fognatura comunale. L'acqua calda è prodotta dalla medesima pompa di calore geotermica adibita al riscaldamento degli ambienti.

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala solo la mancanza della centralina di gestione e controllo dell'impianto domotico di cui è accessoriata la villetta.

Per quanto concerne l'autorimessa (mapp. 825 sub 16), la stessa risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre per quanto concerne le parti comuni si rileva quanto segue:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informatico per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica n. **2024 105956 0003** del **15/11/2024** (scadenza **31/12/2025**) da allegare al decreto di trasferimento.

Classe energetica dell'immobile: **A2**

Indice di prestazione energetica (E<sub>pgl,nren</sub>): **123,56 kWh/mq anno**

#### Destinazione urbanistica:



Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)
- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	48,40	0,60	29,04
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	25,60	0,15	3,84
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	49,25	1,00	49,25
<b>Piano Primo</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	31,45	1,00	31,45
Balcone	Sup. reale lorda	2,55	0,25	0,64
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 230)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 205 mq di 230)	Sup. reale lorda	205,00	0,02	4,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>387,25</b>		<b>120,82</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,

materiale: c.a.,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Strutture verticali:*

materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Travi:*

materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,

condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Copertura:</i>	<p>tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda con abbaino, materiale: struttura in legno lamellare a vista, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Scale:</i>	<p>tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Balconi:</i>	<p>materiale: struttura in profilati di acciaio con soprastante lastra monoblocco in pietra, condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013. Riferito limitatamente a: Balcone dell'edificio in oggetto.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.</p>
<i>Portone di ingresso:</i>	<p>tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.</p>
<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15, rivestimento: intonaco interno, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Manto di copertura:</i>	<p>materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8), condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Esterna:</i>	<p>materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali, materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon, protezione: nessuna, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: gres fine porcellanato in tutti i locali, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.</p>



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti ad esclusione delle zone rivestite con piastrelle, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: domotica sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone - manca la centralina di gestione e controllo, conformità: manca la dichiarazione di conformità dell'impianto. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica con pompa calore geotermica, rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: buone, conformità: manca la dichiarazione di conformità dell'impianto. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato, condizioni: buone, conformità: manca la dichiarazione di conformità dell'impianto. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: VMC per estrazione ed immissione con recupero calore, condizioni: buone, conformità: manca la dichiarazione di conformità dell'impianto. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: manca il certificato di conformità. Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: NON presente.
<i>Gas:</i>	tipologia: NON presente.

**Accessori:**

- A.1. Posto auto coperto:**  
(Mapp. 828 sub 3) Posto al piano strada, nella porzione Est del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare in prossimità dell'accesso pedonale della villetta di cui al presente lotto.  
E' composto da  
locale chiuso su tre lati, accessibile direttamente dal parcheggio, realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni in c.a., muri contro terra su due lati in c.a., pilastro sul terzo lato in legno, divisorio verso altro posto auto rivestito in legno, solaio di copertura a padiglione in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana e pavimento in pietra. Si precisa che il terzo lato, come evidenziato sulle foto allegate, risulta aperto.



Caratteristiche dimensionali (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 5,50 a circa mt. 6,40
- larghezza min.: circa mt 2,95
- altezza utile: variabile da mt 2,60 a 2,95
- superficie netta: circa mq. 17,55

**A.2. Posto auto scoperto**

**(Mapp. 828 sub 4)**

Posto al piano strada, nella porzione centrale del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da:

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 50 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt. 5,00
- larghezza: mt. 10,00.

*Pavim. Esterna:* materiale: manto bitumato,  
condizioni: buone.

**A.3. Autorimessa: box auto**

**(Mapp.825 sub 16)**

Posta al piano interrato del complesso immobiliare insistente sulla particella 825.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 5,20
- larghezza: circa mt 3,90
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 20,30.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale



contro

condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Accesso al box.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento colorato,  
 condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..  
*Pareti tra box:* materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco  
 costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
 condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..  
*Imp. Elettrico:* tipologia: entro canaline a vista,  
 tensione: 220V,  
 condizioni: buone,  
 conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il  
 29/12/2015 dalla ditta installatrice  
 " " e dichiarazione di  
 conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla  
 ditta installatrice " "..  
 Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo  
 all'area di manovra comune piano interrato, box auto  
 e camminamenti comuni al piano terra.

### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **828** subalterno **2**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 104 mq (92 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 710,13.
- foglio **42** mappale **828** subalterno **3**, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 20 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 119,92.
- foglio **42** mappale **828** subalterno **4**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 50 mq, consistenza 50 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 206,58.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **16**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 23 mq, consistenza 22 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 124,98.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

### Catasto Fabbricati:

**"Fg. 42, mapp. 828, sub. 2 - Cat. A/2" / Fg. 42, mapp. 828, sub. 3 e 4 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 828 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142058 in atti dal 08/06/2015 (n. 1875.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 17/02/2017 Pratica n. CN0026004 in atti dal 20/02/2017 per divisione e variazione della destinazione (n. 8728.1/2017) venne soppresso il sub 1 - cat. F/3 e costituite la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 2 - cat. A/3 (in seguito variata nella cat. A/2 in data 04/12/2017 Pratica CN0236803)**
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 3 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 4 - cat. C/6**



Oggetto del presente **Lotto 10**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 825, sub. 16 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 16 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 10**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fig. 42, mapp. 828 - Ente urbano di are 3,60"**

L'area su cui attualmente sorge la villetta oggetto del presente lotto è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 731 di are 13,82 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 731 di are 13,82 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 7,12**
  - *foglio 42, particella 829 di are 6,70 - NON oggetto di esecuzione*
- 3) con frazionamento del 30/01/2017 Pratica n. CN0015555 in atti dal 30/01/2017 (n. 15555.1/2017) venne frazionata la più ampia particella 828 - di are 7,12 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 3,60 costituente il sedime della villetta oggetto del presente Lotto 10**
  - *foglio 42, particella 832 di are 3,52 costituente il sedime della villetta oggetto del successivo lotto 11*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fig. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18"**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui l'autorimessa oggetto del presente lotto fa parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
- 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona





- foglio 42, particella 825 di are 26,18 costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui l'autorimesse (mapp. 825 sub 16) oggetto del presente lotto fa parte
- foglio 42, particella 738 di are 0,81 NON oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:****Villetta e posti auto Mapp. 828 sub 2-3-4:**

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 825 su due lati, 832, 829 e 827 del medesimo foglio 42.

**Autorimessa Mapp. 825 sub 16:**

Area di manovra comune (mapp. 825 sub 2), autorimessa (mapp. 825 sub 15) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno su due lati

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

**8.3. Valutazione corpi****A) Villetta tipo baita con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 828, sub. 2)

**Posto auto coperto** (foglio 42, particelle 828, sub. 3)

**Posto auto scoperto** (foglio 42, particelle 828, sub. 4)

**Autorimessa** (foglio 42, particelle 825, sub. 16)

**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA, POSTO AUTO COPERTO, POSTO AUTO SCOPERTO E AUTORIMESSA**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	29,04	€ 4.800,00	€ 139.392,01

Giudice Dr. Rodolfo Magrì

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

Intercapedine perimetrale	3,84	€ 4.800,00	€ 18.432,00
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	49,25	€ 4.800,00	€ 236.400,00
<b>Piano Primo</b>			
Locali abitativi	31,45	€ 4.800,00	€ 150.960,00
Balcone	0,64	€ 4.800,00	€ 3.060,00
<b>Area esterna</b>			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 230)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 205 mq di 230)	4,10	€ 4.800,00	€ 19.980,00
	<b>120,82</b>		<b>€ 579.924,01</b>

- Valore corpo:	<b>€ 579.924,01</b>
- Valore accessori:	
A.1: Posto auto coperto (mapp. 828 sub 3)	<b>€ 17.550,00</b>
A.2: Posto auto scoperto (mapp. 828 sub 4)	<b>€ 17.500,00</b>
A.3: Autorimessa: box auto (mapp. 825 sub 16)	<b>€ 35.525,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 650.499,01</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 650.499,01</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita con annessa area esterna</b>	157,25		
<b>A pertinenziale, Posto auto coperto, Posto auto scoperto e Autorimessa</b>	(escluso cortile, posti auto e autorimessa)	€ 650.499,01	<b>€ 650.499,01</b>
		<b>€ 650.499,01</b>	<b>€ 650.499,01</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Arrotondamento	<b>€ 97.574,85</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	<b>€ 24,16</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 6.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>€ 1.000,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 10**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 552.900,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 545.900,00**

**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Borgata Tetti Gross, Corso Nizza, 90  
Lotto 011**Quota **1/1** della piena proprietà di:**Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**foglio **42**, particella **832**, sub. **4****Posto auto coperto** - foglio **42**, particelle **832**, sub. **3****Posto auto scoperto** - foglio **42**, particelle **832**, sub. **2****Autorimessa** - foglio **42**, particelle **825**, sub. **5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 12 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.

Altezza utile: 2,40

- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo ed un'area esterna di circa mq 245 (escluso area occupata dal fabbricato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde. L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,18 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- **Piano primo:** un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,10 a mt 2,86

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 158,55

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 75,60 di cui:

- mq. 49,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 25,85 relativi all'intercapedine

Piano terra: mq. 50,65 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi

Piano primo: mq. 32,30 di cui:

- mq. 32,30 relativi ai locali abitativi

L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente dal parcheggio antistante la proprietà tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto



coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.
- il piano interrato, dalle macchie rilevabili lungo le pareti e dai piccoli detriti e fango sulla pavimentazione (specie quella del loc. tecnico), sembrerebbe essere stato interessato da infiltrazioni di acqua, probabilmente durante gli eventi alluvionali del 2020, provenienti o dalle griglie di aerazione dell'intercapedine dislocate sui marciapiedi o dai tubi di scarico troppo pieni durante l'evento calamitoso. Tali eventi, però, non hanno causato danni significativi se non quello di lievi scrostature di alcune porzioni di intonaco riparabili mediante raschiatura e successiva rasatura e tinteggiatura. La pavimentazione del locale tecnico andrà ripulita.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;
- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.



***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente***

Per quanto concerne l'autorimessa (mapp. 825 sub 5), la stessa risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre per quanto concerne le parti comuni si rileva quanto segue:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di comproprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto **“al rustico”** ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'**Appendice A 'Esclusioni APE'** del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Accessori:**

- A.1. Posto auto coperto:** Posto al piano strada, nella porzione Est del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare in prossimità dell'accesso pedonale della villetta di cui al presente lotto.  
(Mapp. 832 sub 3)  
E' composto da  
locale chiuso su tre lati, accessibile direttamente dal parcheggio, realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni in c.a., muri contro terra su due lati in c.a., pilastro sul terzo lato in legno, divisorio verso altro posto auto rivestito in legno, solaio di copertura a padiglione in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana e pavimento in pietra. Si precisa che il terzo lato, come evidenziato sulle foto allegate, risulta aperto.  
Caratteristiche dimensionali (rilevate dai disegni di progetto):  
- profondità: variabile da circa mt 6,40 a circa mt. 7,20  
- larghezza min.: circa mt 2,95  
- altezza utile: variabile da mt 2,60 a 2,95  
- superficie netta: circa mq. 20,05
- A.2. Posto auto scoperto** Posto al piano strada, nella porzione centrale del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.  
(Mapp. 832 sub 2)  
E' composto da:  
Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate della scheda planimetri catastale):  
- profondità: mt. 5,00  
- larghezza: mt. 5,00.
- A.3. Autorimessa:** Posta al piano interrato del complesso immobiliare insistente sulla particella 825 è identificata al n. 3 sui disegni di progetto.  
**box auto**  
(Mapp. 825 sub 5)



E' composta da locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,14
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,80.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

#### Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio **42** mappale **832** subalterno **4**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 119 mq (108 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 606,84.
- foglio **42** mappale **832** subalterno **3**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 23 mq, consistenza 21 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 101,95.
- foglio **42** mappale **832** subalterno **2**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 25 mq, consistenza 25 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 103,95.
- foglio **42** mappale **825** subalterno **5**, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:**

**"Fg. 42, mapp. 832, sub. 4 - Cat. A/2" / Fg. 42, mapp. 832, sub. 2 e 3 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 828 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142058 in atti dal 08/06/2015 (n. 1875.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 828, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)
- 3) in data 17/02/2018 Pratica n. CN0026004 in atti dal 20/02/2017 per divisione (n. 8728.1/2017) venne soppressa la particella 828 subalterno 1 - cat. F/. e costituita la seguente:
  - **foglio 42, particella 832, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)
- 4) con pratica DOCFA del 06/07/2018 Pratica n. CN0102641 in atti dal 09/07/2018 per ultimazione di fabbricato, divisione e variazione della destinazione (n. 19649.1/2018) venne soppresso il sub 1 - cat. F/3 e costituite la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 832, subalterno 4 - cat. A/2**
  - **foglio 42, particella 832, subalterno 3 - cat. C/6**
  - **foglio 42, particella 832, subalterno 2 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 11**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 5 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3** (*fabbricato in corso di costruzione*)
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - **foglio 42, particella 825, subalterno 5 - cat. C/6**

Oggetto del presente **Lotto 11**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 832 - Ente urbano di are 3,52"**

L'area su cui attualmente sorge la villetta oggetto del presente lotto è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 731 di are 13,82 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 731 di are 13,82 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 7,12**
  - *foglio 42, particella 829 di are 6,70 - NON oggetto di esecuzione*
- 3) con frazionamento del 30/01/2017 Pratica n. CN0015555 in atti dal 30/01/2017 (n. 15555.1/2017) venne frazionata la più ampia particella 828 - di are 7,12 e costituite le seguenti particelle:
  - *foglio 42, particella 828 di are 3,60 costituente il sedime della villetta oggetto del precedente lotto 10*
  - **foglio 42, particella 832 di are 3,52 costituente il sedime della villetta oggetto del presente Lotto 11**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18"**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui l'autorimessa oggetto del presente lotto fa parte è stata costituita nel modo seguente:



- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
  - 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
    - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
    - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
    - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
    - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
  - 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
    - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
    - foglio 42, particella 826 di are 3,55 - *NON* oggetto di esecuzione
    - foglio 42, particella 827 di are 4,39 - *NON* oggetto di esecuzione
  - 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
    - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**
  - 5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:
    - **foglio 42, particella 825 di are 26,18** *costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui l'autorimesse (mapp 825 sub 5) oggetto del presente lotto fa parte*
    - foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione
- Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**Coerenze:*****Villetta e posti auto Mapp. 832 sub 4-3-2:***

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 825, 829 su due lati e 828 del medesimo foglio 42.

***Autorimessa Mapp. 825 sub 5:***

Area di manovra comune (mapp. 825 sub 2), autorimessa (mapp. 825 sub 4), autorimessa (mapp. 825 sub 6) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica (1,5 km dal centro) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona: (riferiti al centro)	biblioteca (buono), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), parco giochi (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti ed attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale / turistica-ricettiva le attrazioni storiche presenti sono: forti ottocenteschi.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/10/2024 ed il 25/10/2024 gli immobili risultano liberi.





**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE**

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 20/09/2010 - Rep. n. 94087/9288

trascritto a: Cuneo in data 12/10/2010 - Reg. Gen. n. 9848 - Reg. Part. 7655

Riferito limitatamente a:

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella 829 di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;

- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, di cui al precedente Lotto 10 e particella 832 di are 3,52 costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 11**

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella 830 di are 2,87 *NON* oggetto di esecuzione forzata;

- foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella 826 di are 3,55 *NON* oggetto di esecuzione forzata;

- foglio **42**, particella 827 di are 4,39 *NON* oggetto di esecuzione forzata;

- foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**

Si precisa che in caso di vendita del presente Lotto, l'acquirente dovrà dichiarare, nel decreto di trasferimento, di ben conoscere ed accettare nella sua interezza tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le limitazioni risultanti dalla convenzione edilizia e di obbligarli a rispettarli ed a farli rispettare per quanto ancora attuale.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva)

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di

[REDACTED]

- quota 1/1

contro

[REDACTED]

- quota 1/1

a firma di: Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 12/06/2015 - Rep. n. 5005/574

iscritto a Cuneo in data 15/06/2015 - Reg. Gen. n. 5005 - Reg. Part. n. 574



importo ipoteca: Euro 11.400.000,00  
importo capitale: Euro 7.600.000,00

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

\* foglio **42**, particella **828**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 17/02/2017 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **832**, subalterno **4** - Categoria **A/2** - abitazione di 5 vani;
- foglio **42**, particella **832**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - Posto auto coperto di 21 mq;
- foglio **42**, particella **828**, subalterno **2** - Categoria **C/6** - Posto auto scoperto di 25.

costituenti la prima parte del presente **Lotto 11**

\* foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **5** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20.

costituente la rimanente parte del presente **Lotto 11**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*A margine della predetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni:*

➤ Annotazione per **Atto di conferma apertura di credito in conto corrente**

presentata in data 30/11/2018 - Reg. Gen. n. 10793 - Reg. Part. n. 1294

➤ Annotazione per **Restrizione di beni**

presentata in data 19/05/2022 - Reg. Gen. n. 5303 - Reg. Part. n. 437

in forza di atto rogito: Dottor Ocleppo Franco, Notaio in Torino in data 12/05/2022 - Rep. 6186/5129

Col presente atto la Banca mutuante ha assentito a cancellazione parziale della predetta ipoteca sui seguenti beni:

- foglio **42**, particella **840** (ex 573/parte) - Terreno di are 10,51 (*NON oggetto di esecuzione in quanto trasferito a terzi in data antecedente al pignoramento*)

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 11, la cancellazione della predetta ipoteca dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:**

**Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **832**, subalterno **4** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **832**, subalterno **3** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **832**, subalterno **2** (ex sub 1)

- foglio **42**, particella **825**, subalterno **5** (ex sub 1)

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto, rimasto infruttuoso, notificato in data 07/05/2024 per il pagamento della somma complessiva di Euro 8.206.061,29, oltre agli interessi maturati e maturandi a far data dal 17 gennaio 2024, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del medesimo precetto ed a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)

a favore di

– quota 1/1



contro

contro

- quota 1/1

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 07/06/2024 - Rep. n. 2160  
trascritto a: Cuneo in data 09/07/2024 - Reg. Gen. n. 6477 - Reg. Part. n. 5419

Riferito limitatamente a:

**Quota 1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Fabbricati:

- \* **Immobile n. 20:** foglio **42**, particella **828**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 17/02/2017 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
- foglio **42**, particella **832**, subalterno **4** - Categoria **A/2** - abitazione di 5 vani;
  - foglio **42**, particella **832**, subalterno **3** - Categoria **C/6** - Posto auto coperto di 21 mq;
  - foglio **42**, particella **828**, subalterno **2** - Categoria **C/6** - Posto auto scoperto di 25.

costituenti la prima parte del presente **Lotto 11**

- \* **Immobile n. 19:** foglio **42**, particella **825**, subalterno **1** - Categoria **F/3** - Unità in corso di costruzione che in seguito a Variazione del 03/07/2018 è stato soppresso dando origine, tra le altre, anche alle seguenti unità immobiliari:
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **5** - Categoria **C/6** - autorimessa di mq. 20

costituente la rimanente parte del presente **Lotto 11**

- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.

*Si precisa infine che in caso di vendita del presente Lotto 10, la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà pertanto essere limitata ai seguenti immobili trasferiti:*

**Comune di Limone Piemonte - quota 1/1:****Catasto Fabbricati**

- foglio **42**, particella **832**, subalterno **4** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **832**, subalterno **3** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **832**, subalterno **2** (ex sub 1)
- foglio **42**, particella **825**, subalterno **5** (ex sub 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Variante n. 06/2016 del 22/02/2016, non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione di:

- la finestrella del locale tecnico verso l'intercapedine è stata sostituita da una porta di comunicazione;
- nel locale cantina è stata aggiunta una finestrella verso l'intercapedine;
- il contromuro sul fondo delle autorimesse mapp. 825 sub 5 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

**Regolarizzazione**

Le predette opere potranno essere regolarizzate tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi di edilizia libera in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 e realizzando la parete mancante sul fondo dell'autorimessa.



Si ribadisce inoltre che il completamento dei lavori relativi all'unità abitativa ed alle parti comuni (per la propria quota di competenza in funzione dei millesimi di proprietà) saranno a carico dell'acquirente così come la predisposizione delle pratiche edilizie (CILA comunale opere completamento – SCIA VVF per l'autorimessa – SCA per la villetta e l'autorimessa) e non sono comprese nelle successive spese per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione urbanistico edilizia*

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia da parte di un Tecnico abilitato (escluso quelle per il completamento dei lavori) potrebbero ammontare indicativamente a: € 2.000,00

Le spese indicative per la realizzazione del divisorio mancante sul fondo delle due autorimesse potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

Oneri totali per la regolarizzazione edilizia: € 3.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sulle schede planimetriche della villetta non viene rappresentata l'intercapedine perimetrale del piano interrato;
- la finestrella del locale tecnico verso l'intercapedine è stata sostituita da una porta di comunicazione;
- il contromuro sul fondo dell'autorimessa mapp. 825 sub 16 (tra box e intercapedine) non risulta essere stato realizzato.

Si segnala inoltre che sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione di perizia, i subalterni delle autorimesse presentano una numerazione errata. Il subalterno 2 in realtà è il subalterno 3, il sub. 4 è il sub. 5 e così via sino ad arrivare all'ultimo box auto sub. 15 che in realtà è il sub. 16 come anche riportato sulle singole schede planimetriche.

*Regolarizzazione*

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Per quanto concerne la schede planimetriche dell'autorimessa mapp 825 sub 5, realizzando il divisorio mancante sul fondo del box auto si andranno a sanare le irregolarità riscontrate e la scheda planimetrica coinciderà con lo stato dei luoghi senza doverla variare.

*Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale*

Le spese indicative per la redazione della pratica DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze condominiali:

Relativamente alla sola Autorimessa (Mapp. 825 sub 5), si fa presente che attualmente l'intero complesso residenziale NON risulta dotato né di Regolamento di Condominio né di tabelle millesimali.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente, in associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto, farlo redigere da Tecnico abilitato.

I nuovi proprietari, come anche riportato al punto 7 - *Pratiche Edilizie Sezione AGIBILITA'* della presente relazione, avranno inoltre l'obbligo ed onere di:

- fare redigere da Tecnico abilitato, la S.C.I.A. comunale per il completamento delle infra descritte opere comuni non ultimate;
- completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,



- completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- far predisporre, sempre da Tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 - D.P.R. 380/01) relativa alle parti comuni, da inoltrare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 16/12/2010 ad oggi

in forza di: **atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 16/12/2010 - Rep. n. 20270/2944

trascritto a: Cuneo in data 31/12/2010 - Rg. Gen. n. 12978 - Reg. Part. 10043

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

- \* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **829** di are 6,70 **NON** oggetto di esecuzione forzata;
  - foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, di cui al precedente Lotto 10 e particella **832** di are 3,52 costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 11**
- \* foglio **42**, particella **570** di are 3,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **830** di are 2,87 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **831**, di are 0,53 accorpata nell'attuale particella **825** costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**
- \* foglio **42**, particella **571** di are 34,40 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:
  - foglio **42**, particella **826** di are 3,55 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **827** di are 4,39 **NON** oggetto di esecuzione forzata
  - foglio **42**, particella **825**, di are 26,46 costituente il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**
- \* Altri immobili pignorati in Borgo San Dalmazzo ed in Limone Piemonte costituenti i restanti Lotti.
- \* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 18/06/2008 al 16/12/2010



in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dott.ssa Pilepich Barbara, Notaio in Boves in data 18/06/2008 - Rep. n. 18609/1669

trascritto a: Cuneo in data 11/07/2008 - Reg. Gen. n. 7572- Reg. Part. 5913

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **731** (ex 571/b) di are 13,80 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **829** di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, di cui al precedente Lotto 10 e particella **832** di are 3,52 costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 11**

• 1)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/8*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

2)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/8*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente il ventennio al 18/06/2008

in forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. MUSSO Giuseppe nato a Centallo (CN) il 30/06/1925 - c.f.: MSS GPP 25H30 C466 e deceduto il 30/11/1987

con atto registrato a: Cuneo in data 03/04/2007 al n. 35 - Vol. 1415

trascritto a: Cuneo in data 20/07/2007 - Reg. Gen. n. 8057 - Reg. Part. n. 5790

Riferito limitatamente a:

Quota **1/4** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **731** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **829** di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, di cui al precedente Lotto 10 e particella **832** di are 3,52 costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 11**

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per la quota di 1/4 dal precedente proprietario:

• 1)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008



contro

2)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

3)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

proprietario da data antecedente al ventennio al 18/06/2008

4)

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/4*

proprietario da data antecedente al ventennio al 30/11/1987 (data del decesso -

Successori: Sig.ri Musso Pier Carlo e Musso Michela per le quota di 1/8 ciascuno)

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dott. Garro Giovanni, in data 09/10/1969 - Rep. n. 23487/12250

trascritto a: Cuneo in data 05/11/1969 - Reg. Gen. n. 7309 - Reg. Part. n. 5943

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **571/b** di are 13,82 che in seguito a Tipo mappale del 04/06/2015 è stata soppressa dando origine alle seguenti particelle:

- foglio **42**, particella **829** di are 6,70 *NON* oggetto di esecuzione forzata;
- foglio **42**, particella **828**, di are 7,12 a sua volta frazionata in data 30/01/2017 nelle attuali particelle **828** di are 3,60, di cui al precedente Lotto 10 e particella **832** di are 3,52 costituente il sedime della villetta e dei posti auto (coperto e scoperto) oggetto del presente **Lotto 11**

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti per le rispettive quote dai precedenti proprietari:

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

12)

13)

•

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario dal 29/05/2007 al 16/12/2010

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dottor Musso Mario, Notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n. 91947/7649

trascritto a Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7050 - Reg. Part. 5025

Giudice Dr. Rodolfo Magri

Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

- 1) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 2) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 3) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/5 (equivalente a 15/75)*
  - 4) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 5) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 6) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/15 (equivalente a 5/75)*
  - 7) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 8) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 9) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 10) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
  - 11) [REDACTED]  
*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/25 (equivalente a 3/75)*
- proprietari dal 14/03/2006 al 29/05/2007  
in forza di:

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona





contro

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata a Cuneo in data 14/09/2006 al n. 54 - Vol. 1404  
trascritta a: Cuneo in data 16/02/2007 - Reg. Gen. n. 2038 - Reg. Part. 1522

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

a firma di: Dottor Musso Mario, notaio in Cuneo in data 29/05/2007 - Rep. n.  
91947/7649

trascritta a: Cuneo in data 27/06/2007 - Reg. Gen. n. 7051 - Reg. Part. 5026

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto terreni:

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso  
edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

• [REDACTED]

*Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1*

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2006

in forza di: **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di: Dottor Gancia Biagio, Notaio in Borgo San Dalmazzo in data 03/11/1972 -  
Rep. n. 39570

trascritto a: Cuneo in data 05/12/1972 - Reg. Gen. n. 9136 - Reg. Part. 7368

Riferito limitatamente a:

Quota **1/1** della piena proprietà di

**Comune di Limone Piemonte:**

Catasto Terreni

\* foglio **42**, particella **570** di are 3,40

\* foglio **42**, particella **571** di are 34,40

che in seguito a variazioni catastali andranno in parte a costituire il sedime del complesso  
edilizio di cui fa parte l'autorimessa (mappale 825 sub 5) oggetto del presente **Lotto 11**

\* Altri immobili pignorati in Limone Piemonte costituenti altri Lotti.

\* Altro terreno (fg. 42, mapp. 779 di are 1,24) non oggetto di esecuzione forzata.

Si precisa che i sopracitati immobili sono stati trasferiti dai precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per la costruzione **dell'intero complesso residenziale**, di cui le unità immobiliari oggetto del presente lotto fanno parte, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

**● Permesso di Costruire Convenzionato n. 33/2011 del 05/07/2011**

per lavori di: Nuova realizzazione di edifici residenziali sul terreno sito in Limone Piemonte, Corso Nizza, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali 570, 571, 731 zona 4/R4.2 del PRGC

intestata a:

Permesso di Costruire Convenzionato richiesto in data 05/12/2009 – Prot. n. 9048/2009  
rilasciata in data 05/07/2011

Si segnala inoltre:

- *Parere di Conformità antincendio relativo alle autorimesse del piano interrato (ex attività 92 del D.M. 16/02/1982), rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo in data 26/04/2010 (Pratica Pos. n. 49376)*
- *Autorizzazione Paesaggistica n. 27/2010 del 05/07/2010 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

Per i riferimenti ad ulteriori autorizzazioni di altri enti (ANAS, A.C.D.A., Regione Piemonte) si rimanda al P.d.C. n. 33/2011 allegato alla presente relazione.

**● Permesso di Costruire n. 06/2016 del 22/02/2016**

per lavori di: Variante in Corso d'Opera per esecuzione di opere di nuova realizzazione di edifici residenziali sito in Corso Nizza - Tetti Gross, censito in Catasto Terreni al Foglio 42 mappali ex 570, 571, 731 ora mappali 825, 826, 827, 828, 829, 830; ricadente in zona 4/R4.2 del PRGC.

intestata a:

Permesso di Costruire richiesto in data 11/12/2014 – Prot. n. 941/2014  
rilasciato in data 22/02/2016

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2014 del 30/06/2014 Rilasciata dal Comune di Limone Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/2008*

**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, NON risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura dell'acquirente provvedere a:

**1) Per l'unità abitativa (mappale 828 sub 2-3-4)**

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per opere di completamento
- Completare tutte le lavorazioni interne di rifinitura e le opere impiantistiche
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alla sola villetta) acquisendo ed allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, la Certificazione Energetica (APE), il Collaudo Statico (già predisposto ed allegato alla presente), Variazione catastale (estremi di avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale) e attestazione del professionista abilitato.

**2) Per l'autorimessa (mappale 825 sub 5)**

In associazione con i futuri proprietari dei restanti edifici e box auto si dovrà provvedere a:

- Predisporre il Regolamento di condominio atto a regolamentare le parti comuni e le relative tabelle millesimali.
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite Tecnico abilitato, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per opere di completamento.
- Completare la scala di sicurezza atta a collegare il piano autorimessa con il soprastante camminamento comune del piano terra,



- Completare le intercapedini di aerazione realizzando i tratti di pareti in blocchetti di cls non ancora eseguiti (come previsto sui disegni di progetto). Tratto lungo i pilastri tra il vano scala di emergenza e l'autorimessa posta sul fondo dell'area di manovra ed il tratto sulla sinistra del cancello di accesso alle autorimesse;
- Fare predisporre, da Tecnico Antincendio, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 - D.P.R. 01/08/2011 n. 151) da inviare al Comando Provinciale VV.F. di Cuneo;
- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. parziale (relativa alle parti comuni ed ai box auto) allegando tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti (quello Elettrico è già stato predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico delle parti comuni (già predisposto ed allegato alla presente), il Collaudo Statico della Scala di sicurezza, la S.C.I.A. presentata ai VV.F., l'eventuale variazione catastale e attestazione del professionista abilitato.

*Si segna infine che le opere di urbanizzazione richiamate nella convenzione edilizia sono state tutte ultimate come da dichiarazione resa dalla ditta proprietaria eseguita ( ) ed inoltrata via PEC al SUE del Comune di Limone Piemonte in data 24/01/2017, ma non risulta essere stato predisposto il Collaudo finale relativo alle predette opere di urbanizzazione.*

*Sarà pertanto onere e cura dei condomini, qualora il Comune lo richiedesse, farlo predisporre da Tecnico abilitato.*

#### Descrizione

#### **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**

(foglio 42, particella 832, sub. 4)

**Posto auto coperto** (foglio 42, particelle 832, sub. 3)

**Posto auto scoperto** (foglio 42, particelle 832, sub. 2)

**Autorimesse** (foglio 42, particelle 825, sub. 5)

di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale in Borgata TETTI GROSS sito in Limone Piemonte (CN), Corso Nizza, piena proprietà per la quota di 1/1 di **Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna di pertinenza, un posto auto coperto, un posto auto scoperto ed un'autorimessa**

Composto da:

Unità immobiliare facente parte del complesso residenziale Borgata TETTI GROSS, posto a ridosso della Strada Statale 20 che porta al Colle di Tenda, su un pendio esposto al sole ed a poche centinaia di metri dal centro storico di Limone Piemonte e dalle piste da sci, costituito complessivamente da 8 edifici residenziali a uno o due piani fuori terra ciascuno con proprio giardino di pertinenza ed un piano interrato destinato a cantine e locali tecnici collegati internamente alle unità immobiliari ed autorimesse con accesso da area di manovra comune, e più precisamente:

**Villetta tipo baita** (Tipologia 12 sui disegni di progetto) *con finiture interne e impianti da ultimare*, edificata tra il 2011 ed il 2016 in ambito di Permesso di Costruire Convenzionato "4/R4.2", elevata su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso giardino di pertinenza, articolata come segue:

- **Piano interrato:** cantina, locale tecnico, intercapedine perimetrale e scala centrale a due rampe per l'accesso al piano terra dell'abitazione.  
Altezza utile: 2,40
- **Piano terra:** disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura con tetto in legno a vista, una camera singola ed un bagno (predisposto per lavandino, vaso sospeso, bidet e doccia), scala a due rampe per l'accesso al piano primo ed un'area esterna di circa mq 245 (escluso area occupata dal fabbricato) adibita a camminamento d'ingresso pedonale, marciapiede perimetrale dell'abitazione e circostante giardino sistemato a verde.



L'area esterna risulta racchiusa su tre lati da un muretto in C.A. rivestito in pietra con soprastante ringhiera metallica e da un lato, verso i giardini delle altre proprietà, da una rete plastificata.

Altezza utile: Variabile da mt. 2,45 a mt 3,18 nel soggiorno – mt 2,60 nella camera e nel bagno

- *Piano primo*: un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale con tetto a vista ed un bagno anch'esso con tetto a vista (predisposto per lavandino, vaso sospeso e bidet).

Altezza utile: Variabile da mt. 2,10 a mt 2,86

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni ed interni, scale, balconi, intercapedini, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dai disegni di progetto pari a circa mq. 158,55

così suddivisa:

Piano interrato: mq. 75,60 di cui:

- mq. 49,75 relativi ai locali accessori del piano interrato
- mq. 25,85 relativi all'intercapedine

Piano terra: mq. 50,65 di cui:

- mq. 50,65 relativi ai locali abitativi

Piano primo: mq. 32,30 di cui:

- mq. 32,30 relativi ai locali abitativi

L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente dal parcheggio antistante la proprietà tramite un percorso gradonato in pietra di Luserna, che si diparte dal cancelletto coperto inserito nella recinzione di confine e che conduce al portoncino d'ingresso dislocato nella parte centrale della facciata Nord/Est.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in c.a., solai di interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, scale in getto pieno, muri di tamponamento a cassa vuota con interposto materiale isolante costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, pareti interne in mattoni forati intonacati, serramenti esterni in legno con vetrocamera basso-emissiva riempita con gas argon e portoncino d'ingresso del tipo blindato.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2024 e 25/10/2024 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente costruzione (2011/2016), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di:

- alcuni pluviali risultano fessurati con conseguente perdita d'acqua e presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Dette infiltrazioni sono anche evidenti su alcune aree delle intersezioni tra parete piano interrato e solaio.
- il piano interrato, dalle macchie rilevabili lungo le pareti e dai piccoli detriti e fango sulla pavimentazione (specie quella del loc. tecnico), sembrerebbe essere stato interessato da infiltrazioni di acqua, probabilmente durante gli eventi alluvionali del 2020, provenienti o dalle griglie di aerazione dell'intercapedine dislocate sui marciapiedi o dai tubi di scarico troppo pieni durante l'evento calamitoso. Tali eventi, però, non hanno causato danni significativi se non quello di lievi scrostature di alcune porzioni di intonaco riparabili mediante raschiatura e successiva rasatura e tinteggiatura. La pavimentazione del locale tecnico andrà ripulita.

Come già citato in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta da ultimare.

Alla data del sopralluogo risultano ancora da eseguire i seguenti lavori:

- Fornitura e posa di tutti i pavimenti e zoccolini battiscopa interni (massetto già realizzato in tutti i locali). I marciapiedi esterni risultano invece già ultimati con pietra di Luserna;
- Fornitura e posa del rivestimento delle scale (pedate e alzate) e delle ringhiere;
- Fornitura e posa dei rivestimenti zona cucina e bagni;
- Fornitura e posa porte interne;



- Fornitura e posa davanzali interni;
- Completamento dell'impianto termico autonomo previsto funzionante a pompa di calore geotermica ed emissione a pannelli radianti annegati nel pavimento. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche. Mancano: Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.)
- Completamento dell'impianto elettrico mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.) dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti.
- Completamento impianto idrico - sanitario mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari: (lavandini, vasi, bidet e doccia)
- Completamento impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) mediante fornitura e posa dell'unità di ventilazione con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria. Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili.

***Si precisa che tutti i predetti lavori relativi all'unità immobiliare in oggetto saranno interamente a carico dell'acquirente***

Per quanto concerne l'autorimessa (mapp. 825 sub 5), la stessa risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre per quanto concerne le parti comuni si rileva quanto segue:

- presenza di infiltrazioni nell'area di manovra comune delle autorimesse provenienti dalla pavimentazione del soprastante camminamento anch'esso comune con conseguente scrostamento di alcune porzioni di intonaco;
- la scala di emergenza comune atta a collegare il piano interrato con l'esterno non è stata realizzata;

*Previo formazione di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, il nuovo acquirente dovrà contribuire, in relazione alle proprie quote di proprietà delle parti comuni, alle spese per la realizzazione della scala di emergenza, a quelle per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nell'area comune ed a ogni altro costo futuro per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La villetta in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione APE in quanto trattasi di fabbricato in costruzione, privo di agibilità e venduto **"al rustico"** ossia privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici (lettera g) dell'Appendice A 'Esclusioni APE' del Decreto 26.6.2015 'Linee Guida')

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente:

in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona: **4/R4.2 - Aree di nuovo impianto**

Norme tecniche ed indici: Norme tecniche ed indici:

Art. 16 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Classi Geologiche:

Classe IIa - Art. 33

Altri vincoli:

- Area assoggettata alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico)



- fascia di rispetto dai fiumi (15 mt)
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Interrato</b>				
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	Sup. reale lorda	49,75	0,60	29,85
Intercapedine perimetrale	Sup. reale lorda	25,85	0,15	3,88
<b>Piano Terra</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	50,65	1,00	50,65
<b>Piano Primo</b>				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	32,30	1,00	32,30
<b>Area esterna</b>				
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 245)	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 220 mq di 245)	Sup. reale lorda	220,00	0,02	4,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>403,55</b>		<b>123,58</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,  
materiale: c.a.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Strutture verticali:** materiale: pareti perimetrali contro terra e pilastri/setti centrali in C.A.,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Travi:** materiale: c.a. prevalentemente in spessore ed in parte fuori spessore,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele in corrispondenza delle villette / a soletta piena in C.A. in corrispondenza dell'area di manovra e delle autorimesse,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.
- Copertura:** tipologia: in parte a doppia falda a capanna ed in parte a doppia falda con abbaino,  
materiale: struttura in legno lamellare a vista,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele,  
materiale: c.a. - attualmente priva di rivestimento e ringhiera,  
ubicazione: interna,  
servoscala: assente,  
condizioni: buone - Certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. [REDACTED] di Cuneo in data 03/12/2013.  
Riferito limitatamente a: Scala atta a collegare tutti i piani dell'edificio in oggetto.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: attualmente manuale, ma predisposto per apertura elettrica, condizioni: il nottolino risulta rotto pertanto dovrà essere sostituito. Riferito limitatamente a: Cancellotto pedonale d'ingresso.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portoncino d'ingresso del piano terra.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muri di tamponamento a cassa vuota costituiti da paramento interno in mattone forato e da paramento esterno in pietra nella porzione a due piani ed in mattoni forati rivestito in legno nella porzione ad un piano, coibentazione: isolamento interno alla cassavuota con poliuretano tipo Stiferite spess. cm 15, rivestimento: intonaco interno, condizioni: principalmente buone - si segnala la presenza, su alcuni muri del piano terra, di macchie di umidità per risalita capillare provenienti probabilmente da infiltrazioni d'acqua piovana tra il nodo marciapiede/parete. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: manto in Lose tipo Valdostana la parte bassa ed in lamiera grecata la parte alta, coibentazione: doppio strato incrociato di pannello in poliuretano tipo Stiferite di spessore complessivo 16 cm. (8+8), condizioni: buone - si segnala che alcuni pluviali risultano fessurati pertanto andranno riparati. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Pietra di Luserna sul porticato e sul marciapiede - terra vegetale/prato nel giardino, condizioni: buone la pavimentazione / da sistemare il giardino. Riferito limitatamente a: Area esterna dell'edificio in oggetto.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: scorrevole nel soggiorno / ad un'anta battente e ribalta nei restanti locali, materiale: legno con vetrocamera basso emissiva e di sicurezza riempita con gas argon, protezione: nessuna, condizioni: buone. Risultano invece mancanti tutti i davanzali interni. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mancante - risulta essere stato realizzato il massetto a ricoprimento dei pannelli radianti. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: mancanti - risultano essere stati solo posati i falsi telai delle porte a battente ed i cassonetti delle porte scrigno (scorrevoli). Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: mancano i rivestimenti nei bagni e sulla parete attrezzata della cucina. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco grezzo - manca la tinteggiatura. Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,



condizioni: da ultimare mediante la fornitura e posa dei frutti e delle relative placche degli interruttori e pulsanti per l'illuminazione, delle prese per la forza motrice, degli ausiliari e degli impianti speciali (citofono, termostato, ecc.), dei quadri elettrici ed esecuzione di tutti i collegamenti elettrici,

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Termico:* tipologia: autonomo,  
alimentazione: elettrica per pompa calore geotermica,  
rete di distribuzione: tubi in ferro, multistrato metal-plastico e PEX per impianto a pavimento,  
diffusori: pannelli radianti a pavimento,  
condizioni: da completare. Risultano solo posati in opera i pannelli radianti e le sonde geotermiche.  
Mancano:  
Pompa di calore geotermica, accumuli acqua tecnica e acqua calda sanitaria che dovrà essere prodotto dalla medesima pompa di calore o altro sistema, tutti i componenti impiantistici in centrale (pompe di circolazione, valvole, pressostati, termometri, collettori, scambiatore, quadro elettrico, centraline, termostati, collettori, ecc.),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia,  
alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: polipropilene multistrato,  
condizioni: da ultimare mediante fornitura e posa di tutti gli apparecchi sanitari (lavabi, vasi, bidè e doccia),

conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Ventilazione:* tipologia: per estrazione ed immissione,  
condizioni: da completare mediante fornitura e posa dell'unità di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con recuperatore di calore, dei plenum e delle bocchette di mandata e ripresa aria.  
Sono stati posati in opera solo i condotti flessibili., conformità: da predisporre a lavori ultimati.

Riferito limitatamente a: Edificio in oggetto.

*Fognatura:* tipologia: separata,  
rete di smaltimento: Tubi in Geberit e PVC,  
recapito: collettore o rete comunale,  
condizioni: ultimato.

Riferito limitatamente a: Intero complesso residenziale.

*Energia solare:* tipologia: NON presente.

*Gas:* tipologia: NON presente.

**Accessori:****A.1. Posto auto coperto:****(Mapp. 832 sub 3)**

Posto al piano strada, nella porzione Est del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare in prossimità dell'accesso pedonale della villetta di cui al presente lotto.

E' composto da

locale chiuso su tre lati, accessibile direttamente dal parcheggio, realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni in c.a., muri contro terra su due lati in c.a., pilastro sul terzo lato in legno, divisorio verso altro posto auto rivestito in legno, solaio di copertura a padiglione in legno lamellare a vista con manto in Lose tipo Valdostana e pavimento in pietra. Si precisa che il terzo lato, come evidenziato sulle foto allegate, risulta aperto.





Caratteristiche dimensionali (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: variabile da circa mt 6,40 a circa mt. 7,20
- larghezza min.: circa mt 2,95
- altezza utile: variabile da mt 2,60 a 2,95
- superficie netta: circa mq. 20,05

**A.2. Posto auto scoperto**

(Mapp. 832 sub 2)

Posto al piano strada, nella porzione centrale del parcheggio fronte complesso immobiliare, e più in particolare dinanzi alla villetta di cui al presente lotto.

E' composto da:

Area a cielo aperto con manto bitumato della superficie catastale pari a mq 25 attualmente non delimitata ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali (rilevate dalla scheda planimetri catastale):

- profondità: mt. 5,00
- larghezza: mt. 5,00.

*Pavim. Esterna:* materiale: manto bitumato,  
condizioni: buone.

**A.3. Autorimessa: box auto**

(Mapp. 825 sub 5)

Posta al piano interrato del complesso immobiliare insistente sulla particella 825 è identificata al n. 3 sui disegni di progetto.

E' composta da

locale chiuso su quattro lati, dotato di portone del tipo basculante, accessibile dall'area di manovra comune chiusa da cancello (non ancora motorizzato) e cancelletto pedonale dotato di maniglione a spinta inserito nella porzione Sud/Ovest del sito. All'area di manovra si arriva da una piccola rampa in asfalto a doppio senso di marcia collegata direttamente al parcheggio pubblico, insistente sui mappali 827 e 829 (ancora in capo alla ditta Esecutata), dislocato tra la strada statale Corso Nizza ed il sito su cui sorge l'intero complesso residenziale.

L'area di manovra sarebbe dovuta essere collegata al camminamento comune del piano terra tramite scala di emergenza, ma non risulta essere stata realizzata. E' stato invece realizzato il vano scala costituito da muri in C.A. sui 4 lati e coperto da un tetto in legno lamellare con manto in Lose.

Caratteristiche dimensionali del box auto (rilevate dai disegni di progetto):

- profondità: circa mt 6,00
- larghezza: circa mt 3,14
- altezza utile: mt 2,80
- superficie netta: circa mq. 18,80.

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni che dovrà essere determinata tramite redazione di Regolamento condominiale e relative tabelle millesimali (attualmente non presenti).

*Cancello:* tipologia: cancello carraio e cancelletto pedonale  
dotato di maniglione a spinta,  
materiale: acciaio,  
apertura: attualmente manuale (non ancora motorizzato),  
condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Accesso all'area di manovra comune delle autorimesse..

*Portone box:* tipologia: basculante,  
materiale: lamiera di acciaio,  
apertura: manuale



contro

*Pavim. Interna:* condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Accesso al box.  
materiale: battuto di cemento colorato,  
condizioni: buone.

*Pareti tra box:* Riferito limitatamente a: Area di manovra e box..  
materiale: divisori tra i box in muratura tagliafuoco  
costituita da blocchi di cls vista tinteggiati,  
condizioni: buone.

*Imp. Elettrico:* Riferito limitatamente a: Divisori dei singoli box..  
tipologia: entro canaline a vista,  
tensione: 220V,  
condizioni: buone,  
conformità: dichiarazione di conformità rilasciata il  
29/12/2015 dalla ditta installatrice  
" " e dichiarazione di  
conformità rilasciata il 10/01/2019 dalla  
ditta installatrice " "..  
Riferito limitatamente a: Impianto elettrico relativo  
all'area di manovra comune piano interrato, box auto e  
camminamenti comuni al piano terra.

**Identificativi catastali**

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a:

proprietà 1/1

Catasto fabbricati:

- foglio 42 mappale 832 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 119 mq (108 mq escluso aree scoperte), consistenza 5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: Euro 606,84.
- foglio 42 mappale 832 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 23 mq, consistenza 21 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 101,95.
- foglio 42 mappale 832 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 25 mq, consistenza 25 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 103,95.
- foglio 42 mappale 825 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 20 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 113,62.

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella:

**Catasto Fabbricati:****"Fg. 42, mapp. 832, sub. 4 - Cat. A/2" / Fg. 42, mapp. 832, sub. 2 e 3 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 828 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142058 in atti dal 08/06/2015 (n. 1875.1/2015) venne costituita le seguenti particella:  
- **foglio 42, particella 828, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 3) in data 17/02/2018 Pratica n. CN0026004 in atti dal 20/02/2017 per divisione (n. 8728.1/2017) venne soppressa la particella 828 subalterno 1 - cat. F/. e costituita la seguente:  
- **foglio 42, particella 832, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)**
- 4) con pratica DOCFA del 06/07/2018 Pratica n. CN0102641 in atti dal 09/07/2018 per ultimazione di fabbricato, divisione e variazione della destinazione (n. 19649.1/2018) venne soppresso il sub 1 - cat. F/3 e costituite la seguenti particelle



- *foglio 42, particella 832, subalterno 4 - cat. A/2*
- *foglio 42, particella 832, subalterno 3 - cat. C/6*
- *foglio 42, particella 832, subalterno 2 - cat. C/6*

Oggetto del presente **Lotto 11**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825, sub. 5 - Cat. C/6":**

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 825 cat. F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione) venne costituita in data 04/06/2015 Pratica n. CN0141374 in atti dal 04/06/2015 associata al tipo mappale protocollo CN0141037 del 03/06/2015;
- 2) in data 08/06/2015 Pratica n. CN0142057 in atti dal 08/06/2015 (n. 1874.1/2015) venne costituita le seguenti particella:
  - *foglio 42, particella 825, subalterno 1 - cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione)*
- 3) con pratica DOCFA del 03/07/2018 Pratica n. CN0100400 in atti dal 04/07/2018 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18977.1/2018) venne soppresso il sub 1 cat. F/3 e costituite, tra le altre, la seguenti particelle
  - *foglio 42, particella 825, subalterno 5 - cat. C/6*

Oggetto del presente **Lotto 11**

Vedi visure storiche allegate alla presente relazione peritale.

#### **Catasto Terreni:**

**"Fg. 42, mapp. 832 - Ente urbano di are 3,52"**

L'area su cui attualmente sorge la villetta oggetto del presente lotto è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 731 di are 13,82 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 731 di are 13,82 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 828 di are 7,12**
  - *foglio 42, particella 829 di are 6,70 - NON oggetto di esecuzione*
- 3) con frazionamento del 30/01/2017 Pratica n. CN0015555 in atti dal 30/01/2017 (n. 15555.1/2017) venne frazionata la più ampia particella 828 - di are 7,12 e costituite le seguenti particelle:
  - *foglio 42, particella 828 di are 3,60 costituente il sedime della villetta oggetto del precedente lotto 10*
  - **foglio 42, particella 832 di are 3,52 costituente il sedime della villetta oggetto del presente Lotto 11**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

**"Fg. 42, mapp. 825 - Ente urbano di are 26,18"**

L'area su cui attualmente sorge l'intero complesso edilizio di cui l'autorimessa oggetto del presente lotto fa parte è stata costituita nel modo seguente:

- 1) la particella originaria foglio 42, mappale 571 di are 73,13 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977;
- 2) con frazionamento del 03/11/1972 in atti dal 01/08/1979 (n. 2379) venne frazionata la più ampia particella 571 - di are 73,13 e costituite le seguenti particelle:
  - foglio 42, particella 571 di are 34,40;
  - foglio 42, particella 740 di are 21,00 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 741 di are 9,13 oggetto del Lotto 3
  - foglio 42, particella 742 di are 8,60.
- 3) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.1/2015) venne soppresso il mappale 571 di are 34,40 e costituite le seguenti particelle:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,46**
  - *foglio 42, particella 826 di are 3,55 - NON oggetto di esecuzione*
  - *foglio 42, particella 827 di are 4,39 - NON oggetto di esecuzione*
- 4) con Tipo mappale del 04/06/2015 Pratica n. CN0141037 in atti dal 04/06/2015 (n. 141037.2/2015) il mappale 831 di are 0,53 (ex 570/parte) venne soppresso e accorpato al mappale 825 di are 26,46 costituendo la seguente particella:
  - **foglio 42, particella 825 di are 26,99**

Giudice Dr. Rodolfo Magri  
Perito: Ing. Mauro Abbona



5) con frazionamento del 31/05/2018 Pratica n. CN0080564 in atti dal 31/05/2018 (n. 80564.1/2018) venne frazionata la più ampia particella 825 - di are 26,99 e costituite le seguenti particelle:

- **foglio 42, particella 825 di are 26,18** costituente il sedime dell'intero complesso edilizio di cui l'autorimesse (mapp 825 sub 5) oggetto del presente lotto fa parte

- foglio 42, particella 738 di are 0,81 *NON* oggetto di esecuzione

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

#### **Coerenze:**

##### ***Villetta e posti auto Mapp. 832 sub 4-3-2:***

Il tutto in unico corpo fra le coerenze dei mappali 825, 829 su due lati e 828 del medesimo foglio 42.

##### ***Autorimessa Mapp. 825 sub 5:***

Area di manovra comune (mapp. 825 sub 2), autorimessa (mapp. 825 sub 4), autorimessa (mapp. 825 sub 6) e muro perimetrale verso intercapedine-terrapieno

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.

I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:

- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati per i lavori ultimati,
- stato avanzamento lavori per quelli da ultimare,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del PRGC in cui ricadono gli immobili
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di: Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,

ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

### **8.3. Valutazione corpi**

**A) Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale**  
(foglio 42, particella 832, sub. 4)

**Posto auto coperto** (foglio 42, particelle 832, sub. 3)

**Posto auto scoperto** (foglio 42, particelle 832, sub. 2)

**Autorimessa** (foglio 42, particelle 825, sub. 5)



**CORPO "A" – VILLETTA TIPO BAITA IN FASE DI ULTIMAZIONE, POSTO AUTO COPERTO, POSTO AUTO SCOPERTO E AUTORIZIMESSA***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			
Locali accessori (cantina, loc. tecnico, scale)	29,85	€ 4.100,00	€ 122.385,00
Intercapedine perimetrale	3,88	€ 4.100,00	€ 15.897,75
<b>Piano Terra</b>			
Locali abitativi	50,65	€ 4.100,00	€ 207.665,01
<b>Piano Primo</b>			
Locali abitativi	32,30	€ 4.100,00	€ 132.430,00
<b>Area esterna</b>			
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "a": primi 25 mq di 245)	2,50	€ 4.800,00	€ 12.000,00
Giardino, marciapiedi, ecc. (parte "b": rimanenti 220 mq di 245)	4,40	€ 4.800,00	€ 21.120,00
	<b>123,58</b>		<b>€ 511.497,76</b>

- Valore corpo:	<b>€ 511.497,76</b>
- Valore accessori:	
A.1: Posto auto coperto (mapp. 832 sub 3)	<b>€ 20.050,00</b>
A.2: Posto auto scoperto (mapp. 832 sub 2)	<b>€ 8.750,00</b>
A.3: Autorimessa: box auto (mapp. 832 sub 5)	<b>€ 32.900,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 573.197,76</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 573.197,76</b>

**Riepilogo:**

Corpo / Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Villetta tipo baita in fase di ultimazione con annessa area esterna pertinenziale, Posto auto coperto, Posto auto scoperto e Autorimessa</b>	158,55 (escluso cortile, posti auto e autorimessa)	€ 573.197,76	€ 573.197,76
		<b>€ 573.197,76</b>	<b>€ 573.197,76</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 85.979,66**

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

**€ 18,09**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

**€ 3.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

**€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 11**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 487.200,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 483.200,00**

Relazione lotto 011 creata in data 10/12/2024  
Codice documento: E043-24-000090-011

il perito  
Ing. Mauro Abbona

Giudice Dr. Rodolfo Magrì  
Perito: Ing. Mauro Abbona

