

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garelli Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2020 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.981,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4..	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 .....	26



## INCARICO

---

All'udienza del 06/04/2020, il sottoscritto Geom. Garelli Fabrizio, con studio in Via Torino, 28 - 12089 - Villanova Mondovì (CN), email [garellifabrizio@gmail.com](mailto:garellifabrizio@gmail.com), PEC [fabrizio.garelli@geopec.it](mailto:fabrizio.garelli@geopec.it), Tel. 0174 698581, Fax 0174 698581, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

TRATTASI DI ALLOGGIO SITO AL PIANO SECONDO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE, CON CANTINA ESCLUSIVA AL PIANO INTERRATO E SOFFITTA ESCLUSIVA AL PIANO QUARTO-SOTTOTETTO. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'ACCESSO AI LOCALI E' AVVENUTO IN DATA 26/06/2020 ALLA PRESENZA DEL CUSTODE E DEL PROPRIETARIO ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

TRATTASI DI POSTO AUTO SITO AL PIANO SOTTERRANEO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE



ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'ACCESSO AI LOCALI E' AVVENUTO IN DATA 26/06/2020 ALLA PRESENZA DEL CUSTODE E DEL PROPRIETARIO ESECUTATO\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DICHIARATO DAL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO CHE SONO TUTTORA CONIUGATI IN COMUNIONE DEI BENI.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DICHIARATO DAL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO CHE SONO TUTTORA CONIUGATI IN COMUNIONE DEI BENI.

### **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

L'ALLOGGIO IN OGGETTO POSTO AL PIANO SECONDO CONFINA A NORD/EST, CON VUOTO SU FABBRICATO PROPRIETA' DI TERZI, A NORD/OVEST CON VANO SCALA, ALLOGGIO SUB. 7 E CON VUOTO SU RAMP A ACCESSO CARRAIO COMUNE, A SUD/EST CON VUOTO SU VIA UNITA' D'ITALIA, A SUD/OVEST CON VUOTO SU VIA UMBERTO I. LA CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO CONFINA A NORD/EST CON CANTINE SUB. 4 E 7, A NORD/OVEST CON POSTO AUTO SUB. 12 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, A SUD/OVEST E SUD/EST CON TERRAPIENO. LA SOFFITTA POSTA AL PIANO QUARTO CONFINA A NORD/EST CON VUOTO SU RAMP A ACCESSO CARRAIO COMUNE, A NORD/OVEST CON FABBRICATO DI TERZI, A SUD/OVEST CON SOFFITTA SUB. 7, A SUD/EST CON VANO SCALA.

VEDASI ELABORATO PLANIMETRICO E SCHEDA CATASTALE ALLEGATI.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

IL POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO CONFINA A NORD/EST CON CORSIA DI MANOVRA COMUNE SUB. 20, A NORD/OVEST CON POSTO AUTO SUB. 13 PROPRIETA' DI TERZI, A SUD/OVEST CON TERRAPIENO, A SUD/EST CON CANTINA SUB. 7 PROPRIETA' DI TERZI E CON CANTINA SUB. 6 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

VEDASI ELABORATO PLANIMETRICO E SCHEDA CATASTALE ALLEGATI.

### CONSISTENZA

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	2,90 m	2
Veranda	5,00 mq	6,00 mq	0,95	5,70 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,50 m	S1
Soffitta	19,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,70 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,30 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'ALLOGGIO PUO' ESSERE SUDDIVISO DALLA SOFFITTA. MENTRE LA CANTINA HA ACCESSO DIRETTAMENTE DAL POSTO AUTO SUB. 12 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, MOTIVO PER CUI E' STATO PREVISTO UN LOTTO UNICO.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 371,85 Piano S1-2-4
Dal 30/11/1988 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 325,37 Piano S1-2-3
Dal 06/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 325,37 Piano S1-2-3
Dal 09/11/2015 al 10/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 186 mq Rendita € 325,37 Piano S1-2-3
Dal 10/04/2019 al 23/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 186 mq Rendita € 325,37 Piano S1-2-3

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 24,17 Piano S1
Dal 06/07/2007 al 03/09/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13





		Rendita € 24,17 Piano S1
Dal 03/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 24,17 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 88, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,17 Piano S1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	88	6		A2	3	7	186 mq	325,37 €	S1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

IN SEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTO SOPRALLUOGO EFFETTUATO, IL SOTTOSCRITTO IN QUALITA' DI C.T.U. HA RISCONTRATO LA CORRISPONDENZA TRA SCHEDA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI. A CATASTO TERRENI LA PARTICELLA CHE COMPRENDE L'U.I.U. IN OGGETTO E' IDENTIFICATA COME ENTE URBANO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 88 DELLA SUPERFICIE MQ 309 COINCIDENTE CON IL FABBRICATO E RELATIVO CORTILE COMUNE

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	88	12		C6	3	13	16 mq	24,17 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

IN SEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTO SOPRALLUOGO EFFETTUATO, IL SOTTOSCRITTO IN QUALITA' DI C.T.U. HA RISCONTRATO LA CORRISPONDENZA TRA SCHEDA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI. A CATASTO TERRENI LA PARTICELLA CHE COMPRENDE L'U.I.U. IN OGGETTO E' IDENTIFICATA COME ENTE URBANO AL FOGLIO 31 PARTICELLA 88 DELLA SUPERFICIE MQ 309 COINCIDENTE CON IL FABBRICATO E RELATIVO CORTILE COMUNE

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

IL SOTTOSCRITTO TECNICO INCARICATO HA PRELIMINARMENTE CONTROLLATO LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C. NON NECESSITA IL C.D.U. IN QUANTO TRATTASI DI BENE IMMOBILE GIA' ACCATASTATO AL CATASTO FABBRICATI. ATTUALMENTE L'ALLOGGIO NON DISPONE DEL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO IN QUANTO, COME DA VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA CONDOMINIALE DEL 14/04/2016, L'ATTUALE PROPRIETARIO HA RINUNCIATO ALLE MODIFICHE DEI LAVORI DI AMMODERNAMENTO DELLA CALDAIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PERCHE' LA SPESA ERA TROPPO ONEROSA. I LAVORI SONO STATI ESEGUITI E L'ALLOGGIO IN OGGETTO DISATTIVATO. NEL CASO SI DECIDESSE DI RIALLACCIARE LO STESSO ALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO SI DOVRANNO ESEGUIRE ALCUNE OPERE NECESSARIE E SI DOVRA' VERSARE LA QUOTA SPETTANTE, PREVIO CONSENSO DELL'AMMINISTRATORE E DEL CONDOMINIO.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

IL SOTTOSCRITTO TECNICO INCARICATO HA PRELIMINARMENTE CONTROLLATO LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C. NON NECESSITA IL C.D.U. IN QUANTO TRATTASI DI BENE IMMOBILE GIA' ACCATASTATO AL CATASTO FABBRICATI. LOTTO UNICO IN QUANTO PER ACCESSO ALLA CANTINA SI DEVE PASSARE SU TALE POSTO AUTO.

### **PATTI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA LIBERO, ALL'INTERNO DEL QUALE SONO RIMASTI POCHI OGGETTI PERSONALI DEI PROPRIETARI CHE ATTUALMENTE NON RISIEDONO PIU' QUI. DA RICERCA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI' NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA LIBERO, ALL'INTERNO DEL QUALE SONO RIMASTI POCHI OGGETTI PERSONALI DEI PROPRIETARI CHE ATTUALMENTE NON RISIEDONO PIU' QUI. DA RICERCA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI' NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'UNITA' IMMOBILIARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. NECESSITA UNA MANUTENZIONE ORDINARIA AI SERRAMENTI ESTERNI ED UN CONTROLLO AGLI IMPIANTI.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

L'UNITA' IMMOBILIARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DISTRIBUITO SU CINQUE PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO INTERRATO PER CANTINE E POSTI AUTO. COME SPECIFICATO NELLA DESCRIZIONE INIZIALE LO STESSO E' PRIVO DI ASCENSORE, CON VANO SCALA DI MEDIE DIMENSIONI. PUNTO DOLENTE DELLE PARTI COMUNI E' L'ACCESSO CARRAIO AL PIANO INTERRATO CON RAMPA STRETTA E CORSIA DI MANOVRA QUASI INESISTENTE, MOLTO SCOMODO. E' PRESENTE LA CENTRALE TERMICA COMUNE IN QUANTO IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO (NONOSTANTE L'ALLOGGIO IN OGGETTO SIA ATTUALMENTE SCOLLEGATO) I SUBALTERNI 19 E 20 IDENTIFICANO I BENI COMUNI NON CENSIBILI, CREATI DAL SOTTOSCRITTO IN QUANTO PRIMA NON PRESENTI. L'ACCESSO ALLA CANTINA AVVIENE DIRETTAMENTE DAL POSTO AUTO IN PROPRIETA'. L'ACCESSO ALLA SOFFITTA AVVIENE DIRETTAMENTE DAL VANO SCALA. DI SEGUITO VENGONO INDICATI I MILLESIMI DI PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATI NELLA COPIA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ALLEGATO: - MILLESIMI GENERALI DI PROPRIETA' 173.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---



L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DISTRIBUITO SU CINQUE PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO INTERRATO PER CANTINE E POSTI AUTO. COME SPECIFICATO NELLA DESCRIZIONE INIZIALE LO STESSO E' PRIVO DI ASCENSORE, CON VANO SCALA DI MEDIE DIMENSIONI. PUNTO DOLENTE DELLE PARTI COMUNI E' L'ACCESSO CARRAIO AL PIANO INTERRATO CON RAMPA STRETTA E CORSIA DI MANOVRA QUASI INESISTENTE, MOLTO SCOMODO. E' PRESENTE LA CENTRALE TERMICA COMUNE IN QUANTO IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO (NONOSTANTE L'ALLOGGIO IN OGGETTO SIA ATTUALMENTE SCOLLEGATO) I SUBALTERNI 19 E 20 IDENTIFICANO I BENI COMUNI NON CENSIBILI, CREATI DAL SOTTOSCRITTO IN QUANTO PRIMA NON PRESENTI. L'ACCESSO AL POSTO AUTO AVVIENE DALLA CORSIA DI MANOVRA COMUNE. DI SEGUITO VENGONO INDICATI I MILLESIMI DI PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATI NELLA COPIA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ALLEGATO: - MILLESIMI GENERALI DI PROPRIETA' 6.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'IMMOBILE PIGNORATO E' SITUATO ALL'INTERNO DI FABBRICATO CONDOMINIALE, EDIFICATO NEL 1974, AVENTE STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, MURATURE PERIMETRALI IN LATERIZIO PARTE INTONACATE E PARTE FACCIAVISTA, I BALCONI SONO IN C.A. CON RINGHIERE IN FERRO E I FRONTALINI-CIELINI NECESSITANO DI MANUTENZIONE. LA LATTONERIA E' IN RAME CON TERMINALI DEI PLUVIALI IN GHISA. IL PORTONCINO DI INGRESSO E' IN ALLUMINIO E VETRO MENTRE IL PORTONE DI ACCESSO CARRAIO E' IN FERRO CON VETRI. IL VANO SCALA, BEN TENUTO, PRESENTA UNA SECONDA PORTA IN LEGNO, PAVIMENTO IN MARMO BIANCO TIPICO DELL'EPOCA, PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, RINGHIERE IN FERRO. LE PORTE DI INGRESSO DI OGNI ALLOGGIO, COSI' COME QUELLE INTERNE SONO IN LEGNO. AL PIANO INTERRATO LA PAVIMENTAZIONE E' IN BATTUTO DI CEMENTO E LE PORTE DELLE CANTINE SONO IN METALLO. L'IMPIANTO ELETTRICO RISALE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE E NON SONO PRESENTI PORTE TAGLIAFUOCO NEL VANO SCALA.

INTERNAMENTE L'ALLOGGIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTA BEN RIFINITO CON MATERIALI RISALENTI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE MA DI PREGIO. LE TRE CAMERE HANNO PAVIMENTO IN PALQUET. LE PARETI ED IL SOFFITTO SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRI SINGOLI E GLI AVVOLGIBILI IN PVC: IL TUTTO NECESSITA DI SOSTITUZIONE CON SERRAMENTI NUOVI. I RADIATORI SONO IN GHISA E L'IMPIANTO ELETTRICO E' PROVVISORIO DI SALVAVITA ALL'INGRESSO. I BALCONI HANNO PIASTRELLE BISOGNOSE DI RIPRISTINO COME GIA' ACCENNATO PER FRONTALINI E CIELINI.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

L'IMMOBILE PIGNORATO E' SITUATO ALL'INTERNO DI FABBRICATO CONDOMINIALE, EDIFICATO NEL 1974, AVENTE STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, MURATURE PERIMETRALI IN LATERIZIO PARTE INTONACATE E PARTE FACCIAVISTA, I BALCONI SONO IN C.A. CON RINGHIERE IN FERRO E I FRONTALINI-CIELINI NECESSITANO DI MANUTENZIONE. LA LATTONERIA E' IN RAME CON TERMINALI DEI PLUVIALI IN GHISA. IL PORTONCINO DI INGRESSO E' IN ALLUMINIO E VETRO MENTRE IL PORTONE DI ACCESSO CARRAIO E' IN FERRO CON VETRI. IL VANO SCALA, BEN TENUTO, PRESENTA UNA SECONDA PORTA IN LEGNO, PAVIMENTO IN MARMO BIANCO TIPICO DELL'EPOCA, PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, RINGHIERE IN FERRO. LA PAVIMENTAZIONE E' IN BATTUTO DI CEMENTO E TRATTANDOSI DI POSTI AUTO APERTI NON VI SONO SERRAMENTI. L'IMPIANTO ELETTRICO RISALE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE E NON SONO PRESENTI PORTE TAGLIAFUOCO NEL VANO SCALA.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO AVVENUTO IN DATA 26/06/2020, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO, LO STESSO RISULTAVA LIBERO DA PERSONE E OGGETTI, FATTA ECCEZIONE PER POCHI ARREDAMENTI QUALI UN TAVOLO CON SEDIE IN SOGGIORNO E UN FRIGORIFERO IN CUCINA. DA RICERCA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI' NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO IN ESSERE RELATIVI A TALE ALLOGGIO.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO AVVENUTO IN DATA 26/06/2020, AL FINE DI PRENDERE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO, LO STESSO RISULTAVA LIBERO, FATTA ECCEZIONE PER POCHI OGGETTI QUALI PNEUMATICI PER AUTO E QUALCHE SCATOLONE. DA RICERCA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI' NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO IN ESSERE RELATIVI A TALE POSTO AUTO.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1977 al 06/07/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRATO BARTOLOMEO	10/05/1977	32450	17197
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	04/06/1977	3439	3912
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2007 al 20/01/2020	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PITINO VINCENZO	06/07/2007	4996	2334
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO MONDOVI'	10/07/2007	6387	4290
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI MONDOVI'	09/07/2007	2706			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

20/01/2020 DATA DEL PIGNORAMENTO. NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1977 al 06/07/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRATO BARTOLOMEO	10/05/1977	32450	17197



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI MONDOVI'	04/06/1977	3439	3912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2007 al 20/01/2020		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PITINO VINCENZO	06/07/2007	4996	2334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO MONDOVI'	10/07/2007	6387	4290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI MONDOVI'	09/07/2007	2706	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

20/01/2020 DATA DEL PIGNORAMENTO. NON RISULTANO ATTI SUCCESSIVI.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
 Iscritto a MONDOVI' il 10/07/2007  
 Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1165  
 Quota: INTERA  
 Importo: € 230.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 115.000,00  
 Interessi: € 115.000,00  
 Percentuale interessi: 6,44 %  
 Rogante: PITINO VINCENZO  
 Data: 06/07/2007  
 N° repertorio: 4997  
 N° raccolta: 2335

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a MONDOVI' il 20/02/2020  
 Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1040  
 Quota: INTERA  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 24/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
 Iscritto a MONDOVI' il 10/07/2007  
 Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1165  
 Quota: INTERA  
 Importo: € 230.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 115.000,00  
 Interessi: € 115.000,00  
 Percentuale interessi: 6,44 %  
 Rogante: PITINO VINCENZO  
 Data: 06/07/2007  
 N° repertorio: 4997  
 N° raccolta: 2335





## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a MONDOVI' il 20/02/2020  
Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1040  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

IL CONDOMINIO RICADE IN AMBITO R2.1- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE. IL TUTTO COME RISCONTRABILE DA ESTRATTO DEL P.R.G.C. VIGENTE ALLEGATO.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

IL CONDOMINIO RICADE IN AMBITO R2.1- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE. IL TUTTO COME RISCONTRABILE DA ESTRATTO DEL P.R.G.C. VIGENTE ALLEGATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DA UN ESAME EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, A SEGUITO DI RICHIESTA INOLTATA AL COMUNE STESSO, SI SONO RISCONTRATI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 353 DEL 24/05/1974 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 879 DEL 20/01/1986 PER ADEGUAMENTO DELLA CENTRALE TERMICA AL PIANO INTERRATO;
- CONCESSIONE IN SANATORIA A SEGUITO DI CONDONO EDILIZIO N. 1132 DEL 14/12/1989, CONDONO N. 41 RELATIVO ALL'ALLOGGIO IN OGGETTO PER TRASFORMAZIONE DI BALCONE IN VERANDA.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 353/1974 DEL 21/03/1977 RELATIVO AL CONDOMINIO.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

NON SONO STATE RISCOSTRATE LE DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICO ED IDRICO RELATIVE ALL'ALLOGGIO PIGNORATO, ANCHE PERCHE' ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE NON ESISTEVANO ANCORA LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'. IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO E PERTANTO GESTITO DALL'AMMINISTRATORE. L'ALLOGGIO IN OGGETTO PERO' E' ATTUALMENTE SCOLLEGATO.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO LA VERANDA E' CONDONATA. IL PROBLEMA PERO' RIGUARDA L'INTERO CONDOMINIO IN QUANTO NON CONFORME CON IL PROGETTO DEL 1974 E NON SONO STATE RISCOSTRATE VARIANTI O SANATORIE. SI DOVRA' PROCEDERE AD ESEGUIRE UNA SANATORIA GLOBALE CHE COMPRENDE TUTTE LE UNITA' PRIVATE E TUTTE LE PARTI COMUNI. QUANTIFICARE UNA SPESA ATTUALE (TRATTANDOSI DI CONDOMINIO) NON E' POSSIBILE CON PRECISIONE: SI PUO' PRESUMERE UN IMPORTO DI CIRCA 3.000,00 EURO PER L'ALLOGGIO IN OGGETTO. LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE COINCIDE CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI. L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' STATO FATTO REDIGERE DAL SOTTOSCRITTO PERCHE' NON RISCOSTRATO.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DA UN ESAME EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, A SEGUITO DI RICHIESTA INOLTRATA AL COMUNE STESSO, SI SONO RISCOSTRATI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 353 DEL 24/05/1974 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 879 DEL 20/01/1986 PER ADEGUAMENTO DELLA CENTRALE TERMICA AL PIANO INTERRATO;
- CONCESSIONE IN SANATORIA A SEGUITO DI CONDONO EDILIZIO N. 1132 DEL 14/12/1989, CONDONO N. 41 RELATIVO ALL'ALLOGGIO IN OGGETTO PER TRASFORMAZIONE DI BALCONE IN VERANDA.

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 353/1974 DEL 21/03/1977 RELATIVO AL CONDOMINIO.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

TRATTANDOSI DI POSTO AUTO NON NECESSITA L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E LO STESSO RISULTA PRIVO DI IMPIANTI.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO VI E' UN PROBLEMA CHE RIGUARDA L'INTERO CONDOMINIO IN QUANTO NON CONFORME CON IL PROGETTO DEL 1974 E NON SONO STATE RISCOSTRATE



VARIANTI O SANATORIE. SI DOVRA' PROCEDERE AD ESEGUIRE UNA SANATORIA GLOBALE CHE COMPRENDE TUTTE LE UNITA' PRIVATE E TUTTE LE PARTI COMUNI. QUANTIFICARE UNA SPESA ATTUALE (TRATTANDOSI DI CONDOMINIO) NON E' POSSIBILE CON PRECISIONE: SI PUO' PRESUMERE UN IMPORTO DI CIRCA 500,00 EURO PER IL POSTO AUTO IN OGGETTO. LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE COINCIDE CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.296,09

ATTUALMENTE L'ALLOGGIO NON DISPONE DEL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO IN QUANTO, COME DA VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA CONDOMINIALE DEL 14/04/2016, L'ATTUALE PROPRIETARIO HA RINUNCIATO ALLE MODIFICHE DEI LAVORI DI AMMODERNAMENTO DELLA CALDAIA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PERCHE' LA SPESA ERA TROPPO ONEROSA. I LAVORI SONO STATI ESEGUITI E L'ALLOGGIO IN OGGETTO DISATTIVATO. NEL CASO SI DECIDESSE DI RIALLACCIARE LO STESSO ALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO SI DOVRANNO ESEGUIRE ALCUNE OPERE NECESSARIE E SI DOVRA' VERSARE LA QUOTA SPETTANTE (CIRCA EURO 6000,00 DA VERIFICARE AL MOMENTO DELLA RICHIESTA DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE), PREVIO CONSENSO DELL'AMMINISTRATORE E DEL CONDOMINIO.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00



LE SPESE SONO STATE INDICATE NEL BENE 1 -ALLOGGIO- TRATTANDOSI DELLA STESSA PROPRIETA'.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RISULTA OPPORTUNO ESEGUIRE UN LOTTO UNICO TRA ALLOGGIO E POSTO AUTO IN QUANTO L'ACCESSO DELLA CANTINA AVVIENE DAL POSTO AUTO, PERTANTO LE DUE UNITA' IMMOBILIARI DEVONO RIMANERE LEGATE ALLA STESSA PROPRIETA' PER EVITARE SERVITU' DI PASSAGGIO O PROBLEMATICHE. INOLTRE I POSTI AUTO, COME EVIDENZIATO IN PERIZIA, RISULTANO QUASI INUTILIZZABILI PER EVIDENTE SCOMODITA' E LIMITATA LARGHEZZA DELLA RAMPA E DELLA CORSIA DI MANOVRA: PERTANTO IL LORO UTILIZZO E' PIU' IDONEO COME PERTINENZA DELL'ALLOGGIO.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4 TRATTASI DI ALLOGGIO SITO AL PIANO SECONDO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE, CON CANTINA ESCLUSIVA AL PIANO INTERRATO E SOFFITTA ESCLUSIVA AL PIANO QUARTO-SOTTOTETTO. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.327,00

IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO PER VALORE MEDIO DI MERCATO A MQ; DA INFORMAZIONI ASSUNTE NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE SI E' POTUTO STABILIRE IL VALORE PREDETTO. A TALE IMPORTO VA DETRATTA LA SPESA IPOTIZZATA PER LA QUOTA DI SANATORIA CONDOMINIALE E LA SPESA PER RIALLACCIO ALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 TRATTASI DI POSTO AUTO SITO AL PIANO SOTTERRANEO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL



COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 12, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.950,00

IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO PER VALORE MEDIO DI MERCATO A MQ; DA INFORMAZIONI ASSUNTE NEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE SI E' POTUTO STABILIRE IL VALORE PREDETTO. TALE IMPORTO TIENE CONTO DELLA DIFFICOLTA' RICONTRATA NELL'ACCESSO CON MEZZI AL PIANO INTERRATO, QUASI IMPOSSIBILE CON I MEZZI MODERNI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4	182,30 mq	490,00 €/mq	€ 89.327,00	100,00%	€ 89.327,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1	13,00 mq	150,00 €/mq	€ 1.950,00	100,00%	€ 1.950,00
				Valore di stima:	€ 91.277,00

Valore di stima: € 91.277,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	2296,00	€
Altro	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 79.981,00**

IL DEPREZZAMENTO DA 6000,00 EURO E' DOVUTO ALLA SPESA PREVISTA PER IL RIALLACCIO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



SI PRECISA CHE L'ACQUIRENTE DOVRA' CONTATTARE L'AMMINISTRATORE PER POTER RIALLACCIARE L'ALLOGGIO ALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, PREVIO VERSAMENTO DELLE SPESE DOVUTE. SI DOVRA' ESEGUIRE UN CONTROLLO ALL'IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO DELL'ALLOGGIO.

DOVRA' ESSERE PRESA IN CONSIDERAZIONE DA TUTTO IL CONDOMINIO LA RICHIESTA DI UNA SANATORIA EDILIZIA PER OPERE DIFFORMI DAL PROGETTO INIZIALE DEL 1974.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villanova Mondovì, li 27/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Garelli Fabrizio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO PROVENIENZA E MUTUO DEL 2007 (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO ABITABILITA' DEL 1977 (Aggiornamento al 21/03/1977)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO CATASTO E PRGC (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/06/2020)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - SCHEDE PLANIMETRICHE ALLOGGIO E POSTO AUTO (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE AGGIORNATA (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE CON ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 27/07/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4 TRATTASI DI ALLOGGIO SITO AL PIANO SECONDO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE, CON CANTINA ESCLUSIVA AL PIANO INTERRATO E SOFFITTA ESCLUSIVA AL PIANO QUARTO-SOTTOTETTO. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL CONDOMINIO RICADE IN AMBITO R2.1- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE. IL TUTTO COME RICONTRABILE DA ESTRATTO DEL P.R.G.C. VIGENTE ALLEGATO.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1 TRATTASI DI POSTO AUTO SITO AL PIANO SOTTERRANEO DEL CONDOMINIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SENZA ASCENSORE. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTESI AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL CONDOMINIO RICADE IN AMBITO R2.1- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE. IL TUTTO COME RICONTRABILE DA ESTRATTO DEL P.R.G.C. VIGENTE ALLEGATO.

**Prezzo base d'asta: € 79.981,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.981,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1-2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	182,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'UNITA' IMMOBILIARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO. NECESSITA UNA MANUTENZIONE ORDINARIA AI SERRAMENTI ESTERNI ED UN CONTROLLO AGLI IMPIANTI.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI ALLOGGIO SITO AL PIANO SECONDO DEL CONDOMINIO **** Omissis **** SENZA ASCENSORE, CON CANTINA ESCLUSIVA AL PIANO INTERRATO E SOFFITTA ESCLUSIVA AL PIANO QUARTO-SOTTOTETTO. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVEETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTE AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca de' Baldi (CN) - VIA UMBERTO I 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 88, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'UNITA' IMMOBILIARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI POSTO AUTO SITO AL PIANO SOTTERRANEO DEL CONDOMINIO **** Omissis **** SENZA ASCENSORE. L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE DA STRADA COMUNALE CON MARCIAPIEDE ANTISTANTE, POCO TRAFFICATA E CON PARCHEGGI PUBBLICI. DI FIANCO ALLA PORTINA PEDONALE DEL VANO SCALA VI E' L'ACCESSO CARRAIO TRAMITE ANDRONE COMUNE PER IL PIANO SOTTERRANEO OVE SONO PRESENTI I POSTI AUTO E LE CANTINE, IL TUTTO DI DIFFICILE ACCESSO CON AUTOVEETTURE VISTE LE DIMENSIONI RIDOTTE DEGLI SPAZI COMUNI. IL CONDOMINIO E' COSTITUITO DA UN UNICO VANO SCALA CIVICO 21 AFFACCIANTE AD ANGOLO SU DUE STRADE COMUNALI E SUGLI ALTRI DUE LATI ADIACENTE AD ALTRI FABBRICATI, POSTO IN CENTRO DELLA FRAZIONE CRAVA DEL COMUNE DI ROCCA DE' BALDI, COMODO AI SERVIZI E NEGOZI. IL TUTTO CON DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE RESIDENZIALE CON TRE NEGOZI POSTI AL PIANO TERRENO.		





<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1-2-4

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a MONDOVI' il 10/07/2007  
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1165  
Quota: INTERA  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00  
Interessi: € 115.000,00  
Percentuale interessi: 6,44 %  
Rogante: PITINO VINCENZO  
Data: 06/07/2007  
N° repertorio: 4997  
N° raccolta: 2335

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a MONDOVI' il 20/02/2020  
Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1040  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DE' BALDI (CN) - VIA UMBERTO I 21, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a MONDOVI' il 10/07/2007  
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1165  
Quota: INTERA  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.000,00  
Interessi: € 115.000,00  
Percentuale interessi: 6,44 %



Rogante: PITINO VINCENZO  
Data: 06/07/2007  
N° repertorio: 4997  
N° raccolta: 2335

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a MONDOVI' il 20/02/2020  
Reg. gen. 1299 - Reg. part. 1040  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

