

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60 Reg. Gen 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riunione delle Procedure n. 60/2020 e 66/2021

Promossa da

UBI BANCA S.P.A - Creditore

NEPRIX S.R.L. - Creditore intervenuto

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - Creditore intervenuto

Contro

[REDACTED]

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it pag. 4-12

- 1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 13-14
- 2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA' pag. 15-21
- 3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO pag. 22-69
- 4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE pag. 70
- 5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO pag. 71
- 6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO pag. 72-73
- 7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE pag. 74-84
- 8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE pag. 85-99
- 9) VENDITA IN LOTTI pag. 100-105
- 10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO pag. 107-111
- 11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE pag. 112-118
- 12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE pag. 119
- 13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI pag. 120-124
- 14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE pag. 125-128



15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA pag. 129-151

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE pag. 152

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d,e,f pag. 153-155

18) CONCLUSIONI pag. 156

ALLEGATI ALLA RELAZIONE pag. 157- 161

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSO

che all' udienza del 22 Ottobre 2021 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; **provvede** ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex. Art. 2650 c.c., dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**

3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di

matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;

7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la



detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R., 4°supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.52::

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguente legge 09/12/98 nr.431);

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a



farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **07/12/2022** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi** almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 26/02/08:

DEPOSITI, INOLTRE, UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.

f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della

concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Costituiscono parte integrante della presente relazione di perizia, gli schemi di seguito riportati, indicanti i raggruppamenti e "l'evoluzione" delle diverse Procedure Esecutive.

N. PROCEDURA	GIUDICE	CREDITORE PROCEDENTE	CREDITORE INTERVENTUTO	SOGGETTI ESECUTATI	BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
TRIBUNALE DI ASTI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2020	G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO	UBI BANCA S.P.A	NEPRIX S.R.L.	<input type="text"/>	Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 12
TRIBUNALE DI ASTI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 66/2020	G.E. Dott. Pasquale PERFETTI	NEPRIX S.R.L.		<input type="text"/>	Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 5 Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 14 Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 15 Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 17 Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 7 Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 1 Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 2 Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 3 Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 8 Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 10 Fig. 49 – Particella 1520 – Sub. 3 Fig. 49 – Particella 1520 – Sub. 4 Fig. 49 – Particella 1521 Fig. 49 – Particella 2179



LE DUE PROCEDURE SONO STATE RIUNITE NELLA 60/2020

N. PROCEDURA	GIUDICE	CREDITORE PROCEDENTE	CREDITORE INTERVENTUTO	SOGGETTI ESECUSTATI	BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
TRIBUNALE DI ASTI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2020	G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO	UBI BANCA S.P.A; NEPIX S.R.L.			<p>COMUNE DI BRA</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 12</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 5</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 14</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 15</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 17</p> <p>Fg. 49 – Particella 928 – Sub. 7</p> <p>Fg. 49 – Particella 867 – Sub. 1</p> <p>Fg. 49 – Particella 867 – Sub. 2</p> <p>Fg. 49 – Particella 867 – Sub. 3</p> <p>Fg. 49 – Particella 867 – Sub. 8</p> <p>Fg. 49 – Particella 867 – Sub. 10</p> <p>Fg. 49 – Particella 1520 – Sub. 3</p> <p>Fg. 49 – Particella 1520 – Sub. 4</p> <p>Fg. 49 – Particella 1521</p> <p>Fg. 49 – Particella 2179</p>



I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SONO STATI COSI' TRATTATI NELLA NARRAZIONE, E COSTITUISCONO I SEGUENTI LOTTI:	
GRUPPO A	LOTTO 1 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6
GRUPPO B	LOTTO 2 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3
GRUPPO C	LOTTO 3 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3
GRUPPO D	LOTTO 4 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3
GRUPPO E	LOTTO 5 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 Fig. 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6
GRUPPO F	LOTTO 6 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6
GRUPPO G	LOTTO 7 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6
GRUPPO H	LOTTO 8 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6
GRUPPO I	LOTTO 9 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3
GRUPPO L	LOTTO 10 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3
GRUPPO M	LOTTO 11 Comune di Bra: Fig. 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 Fig. 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 Fig. 49 – Particella 1521 Fig. 49 – Particella 2179



1) **LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE**

Premesso che all'udienza del 22 Ottobre 2021 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II - n. 207, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione in epigrafe indicata:

il C.T.U. dopo aver espletato regolare verifica presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra (Cn), ove gli immobili risultano essere ubicati, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno martedì 7 dicembre ore 9,00 presso gli immobili eseguiti, siti in Via Vittorio Emanuele II n. 293, per svolgere le operazioni peritali nell'arco dell'intera giornata, previo avviso con lettera raccomandata del 26/11/2021 (allegato 1)

La lettera raccomandata risulta essere stata ritirata in data 02/12/2021, e nella giornata del 02/12/2021, il Sig. ██████████, figlio del soggetto eseguito ██████████, contattava il C.T.U. per confermare la disponibilità ad accompagnarlo nel sopralluogo nella data fissata.

Come si evince dal verbale di sopralluogo (allegato 2) il giorno 07/12/2021, il sopralluogo si svolge regolarmente alla presenza del ██████████, e vengono visionati tutti gli immobili aventi destinazione d'uso residenziale, ed un'autorimessa, che risultano ubicate nello stabile sito nel Comune di Bra, Via Vittorio Emanuele II n. 293, quindi tutti gli immobili oggetto di esecuzione, ad esclusione dell'unità commerciale e dell'autorimessa ad essa in uso, ubicate nello stesso complesso condominiale.

Al termine del sopralluogo il C.T.U. ed il ██████████ concordavano quale data per la prosecuzione del sopralluogo, il giorno 14/12/2021 per visionare il locale commerciale, adibito a ristorante cinese, ed il magazzino ad esso in uso, e per proseguire visionando un'immobile sito in Via Vittorio Veneto n. 33 - vedasi verbale di sopralluogo (allegato 3)

Nel sopralluogo effettuato sull'unità immobiliare sita al piano terreno del fabbricato residenziale ubicato in Via Vittorio Veneto n. 33, il C.T.U. è accompagnato dalla ██████████ - moglie del ██████████ - soggetto eseguito.

Al termine di tale sopralluogo, il C.T.U. e la proprietà, concordano di proseguire le attività di verifica delle unità eseguite, ed oggetto della presente relazione di perizia, per la giornata successiva, ovvero per il giorno 15/12/2021 - vedasi verbale di sopralluogo (allegato 4)

Nei giorni successivi, il C.T.U. prendeva contatto telefonicamente con il ██████████, e congiuntamente stabilivano di proseguire le operazioni peritali il giorno 20/12/2021 alle ore 14,30 presso gli immobili ubicati in Via Vittorio Veneto n. 33, e nello specifico visionando e rilevando le tre autorimesse distinte a catasto al Foglio 49 - Particella 867 - Sub. 1 - 2 - 3 (allegato 5); anche in questo sopralluogo il C.T.U. risulta accompagnato dalla Sig.ra ██████████ moglie del soggetto eseguito Sig. ██████████.

In seguito a nuovo contatto telefonico il C.T.U. concordava il proseguo delle operazioni peritali

per il giorno 20 Gennaio 2022, presso l'immobile ubicato in Via Vittorio Veneto, 33 e distinto a catasto al Mappale 1530 (allegato 6) e per proseguire, come si evince da verbale allegato (allegato 7), nel pomeriggio del giorno successivo, ovvero il 21 Gennaio 2022.

Il sopralluogo di tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta così definitivamente concluso.

Durante la fase di elaborazione dei dati raccolti, lo scrivente CTU rileva un'omessa indicazione delle particelle catastali censite al Foglio 49 del Comune di Bra, con il numero 1521 e 2179 facenti parte del cortile comune ai fabbricati, oggetto della presente Esecuzione, e censiti a catasto al Foglio 49, Particelle 1520 e 867, e pertanto presenta osservazione al G.E. e richiesta di estendere il pignoramento alle particelle sopra indicate. (allegato 8)

All'udienza del 28/02/2022 il G. E. fa presente, ai creditori procedenti, le risultanze contenute nella nota depositata dallo scrivente C.T.U. ed evidenzia ulteriormente la necessità di estendere il pignoramento alle particelle indicate.

Le parti domandano un congruo rinvio al fine di valutare la possibilità di estendere il pignoramento, (allegato 9)

All'udienza del 16/05/2022 sia il creditore procedente che il creditore intervenuto comunicano all'Ill.mo G.E. l'intenzione di estendere il pignoramento al Foglio 49, Particelle 1520 e 867, e pertanto domandano un congruo rinvio.

Il G.E., preso atto, rinvia all'udienza del 6 dicembre 2022 ore 10,35 (allegato 10)

Udienza poi successivamente rinviata al 7 dicembre 2022 ore 9,10 (allegato 11)



2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni sottoindicati risultano di proprietà del [REDACTED] e risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

I beni sottoindicati, risultano di proprietà del Sig. APRILE Giulio, e risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 22 Mq. – Rendita €. 112,48 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33



Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. – Rendita €. 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 928 sub. 5 – 7 – 14 – 15 e 17:

in data 12/05/1994 è deceduta la Signora [REDACTED] (che era nata a Bra il [REDACTED]) e l'usufrutto ad essa spettante si è riunito in capo alla nuda proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito dott. Manera Carlo, Notaio in Bra del 23/11 1981 rep. 15199, registrato a Bra il 04/12/1981 al n. 1883 vol. 171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 16/12/1981 al n. 5791 di formalità, **favore:** [REDACTED] nato a Bra (Cn) il 22/01/1944 per la nuda proprietà; **contro:** [REDACTED] nata a Bra il [REDACTED] per la nuda proprietà.

- **Originariamente di proprietà della Signora:** [REDACTED] nata a Bra il [REDACTED] per l'intera proprietà ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Zavattaro, Notaio in Bra, registrato a Bra il 24/02/1970 al n. 241 vol. 151 e trascritto presso l'agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 02/07/1970 al n. 3012 di formalità.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Per quanto riguarda la storia ipotecaria delle particelle 867 sub. 1 – 2 – 3 – 8 e 10 e particelle 1520 Sub. 3 e 4:

in data 12/05/1994 è deceduta la Signora [REDACTED] (che era nata a Bra il [REDACTED]) e l'usufrutto ad essa spettante si è riunito in capo alla nuda proprietà.

- **Originariamente di proprietà dei Signori:** [REDACTED] nato a Bra (Cn) il [REDACTED] per la

nuda proprietà e [REDACTED] nata a Bra il [REDACTED] per l'usufrutto ad essi pervenuti in parte in virtù di atto notarile pubblico di adesione a disposizioni testamentarie a rogito del Dott. Carlo Degioannini, Notaio in Bra del 15/03/1972, registrato a Bra il 13/03/1972 al n. 352 vol. 153 e trascritto presso l'Agenzia del territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Alba il 16/03/1972 al n. 1066 di formalità ed in parte in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto a Cuneo il 24/04/1971, dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Bra al numero 63 volume 471, devoluta come testamento olografo del 10/02/1961 depositato e pubblicato con verbale in data 30/07/1971 a rogito del Dott. Carlo Degioannini, Notaio in Bra, registrato a Bra il 03/08/1971 al numero 1167 volume 153 e trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Alba il 15/10/1971 al n. 4915 di formalità, successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Alba il 09/11/1971 al n. 5272 di formalità.

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria n. 604 del 11/07/2012 favore: BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cuneo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e **contro:** [REDACTED] nato a Bra (Cn) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Bra (Cn) il [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 440.000,00 di cui Euro 220.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fenoglio Virgilio, Notaio in Bra, in data 05/07/2012 rep. 18440/11690.

Ipoteca volontaria n. 121 del 12/02/2013 favore: BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A. con sede in Ceva (Cn), (domicilio ipotecario eletto: Ceva Via A. Doria 17) e **contro:** [REDACTED] nato a Bra il [REDACTED], [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 740.000,00 di cui Euro 370.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fenoglio Virgilio, Notaio in Bra, in data 07/02/2013 rep. 18920/12110.

Ipoteca volontaria n. 1236 del 18/12/2015 favore: VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV), (domicilio ipotecario eletto: Montebelluna Piazza d'Armi 1) e **contro:** [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca), [REDACTED] [REDACTED] per Euro 306.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Zavattaro Marina, Notaio in Bra, in data 16/12/2015 rep. 54511/13477.

Ipoteca volontaria n. 1237 del 18/12/2015 favore: BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A. con sede in Ceva (Cn), (domicilio ipotecario eletto: Ceva Via A. Doria 17) e **contro:** [REDACTED], [REDACTED], (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca), [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Zavattaro Marina, Notaio in Bra, in data 16/12/2015 rep. 54512/13478.

Ipoteca volontaria n. 1238 del 18/12/2015 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CHERASCO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cherasco (Cn), (domicilio ipotecario eletto Cherasco – Frazione Roreto Via Bra 15) e **contro:** [REDACTED], [REDACTED] (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca), [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Zavattaro Marina, Notaio in Bra, in data 16/12/2015 rep. 54513/13479.

Pignoramento Immobiliare n. 3258 del 14/07/2020 favore: UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Costa Cuniberti Avvocati Associati – Corso Statuto 26 – Mondovì (CN)) e **contro:** [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Asti, in data 29/05/2020 rep. 1178/2020.

Pignoramento Immobiliare n. 3025 del 12/05/2021 favore: APORTI S.R.L. con sede in Milano, (Per Neprix S.r.l. con sede legale a Milano, Via Soperga n. 9 C.F. 10130330961 nella sua qualità di procuratrice e mandataria di Aporti S.r.l. con sede legale a Milano, alla Via San Prospero n. 4, C.F. 10444350960 elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Pierluigi Federici, C.F. FDR PLG 82T02 H501F del Foro di Roma, In Roma, Viale G. Mazzini n. 9 pec: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org che la rappresenta e difende) e **contro:** [REDACTED], Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale di Asti, in data 15/03/2021 reo. 775

I beni sottoindicati risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] e risultano gravati dalle seguenti formalità:

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

TRASCRIZIONI FAVORE:

Dall'esame dei Registri Immobiliari di ALBA a tutto il 04/08/2020 l'immobile in oggetto risulta di proprietà di:

██████████, nato a Bra il ██████████

Codice fiscale: ██████████

per l'intero diritto di piena proprietà,



come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Sin dal ventennio i beni erano di proprietà esclusiva del Signor:

██████████, nato a Bra il ██████████

Codice fiscale: ██████████

in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Carlo Manera in data 23/11/1981, Rep. N. 15199, trascritto ad Alba il 16/12/1981 ai n.ri 7313/5761, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della Signora ██████████ avvenuta il 12/05/1994.

Accertata la regolarità degli atti e verificata la continuità delle trascrizioni, si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

Ipoteca volontaria iscritta ad Alba l'11/07/2012 ai n.ri 4786/604 in forza di mutuo a rogito Notaio Virgilio Fenoglio in data 05/07/2012, Rep. N. 18440/11690, per complessivi Euro 440.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 220.000,00 per la durata di anni 20, sui beni in oggetto,

a favore di:

BANCA POPOLARE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Cuneo e domicilio ipotecario eletto non specificato,

Codice fiscale 01127760047,

contro

██████████, nato a Bra il ██████████

Codice fiscale: ██████████

per l'intero diritto di piena proprietà,

nonché contro

██████████, nato a Bra, il ██████████

Codice fiscale: ██████████



quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca volontaria iscritta ad Alba il 12/02/2013 ai n.ri 1043/121 in forza di mutuo a rogito Notaio Virgilio Fenoglio in data 07/02/2013, Rep. N. 18920/12110, per complessivi Euro 740.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 370.000,00 per la durata di anni 20, tra l'altro sui beni in oggetto,

a favore di:

BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO con sede a Ceva e domicilio ipotecario eletto a Ceva, Via A. Doria 17,

Codice fiscale 00166050047,

contro

██████████, nato a Bra il 22/01/1944,

Codice fiscale: ██████████

per l'intero diritto di piena proprietà,

nonché contro

██████████ con sede a Bra,

Codice fiscale: ██████████

quale debitore non datore di ipoteca.

TRASCRIZIONI CONTRO:

Atto esecutivo trascritto ad Alba il 14/07/2020 ai n.ri 4318/3258 in forza di verbale di pignoramento n. 1178/20520 emesso dall'ufficiale giudiziario di Asti il 29/05/2020, sui beni in oggetto, a favore di:

UBI BANCA SPA con sede a Bergamo,

Codice fiscale: 02053920165

A carico di:

██████████, nato a Bra il ██████████

Codice fiscale: ██████████

per l'intero diritto di piena proprietà.

I beni sottoindicati, risultano di proprietà del Sig. ██████████, e risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ◆ Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 2179 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 45 – Reddito Dominicale €. 0,35 – Reddito Agrario €. 0,33



Foglio 49 – Particella 1521 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 164 –
Reddito Dominicale €. 1,27 – Reddito Agrario €. 1,19

Per quanto riguarda la storia ipotecaria ventennale delle particelle sopra elencate, si rimanda alla certificazione notarile che dovrà essere prodotta dal creditore procedente, ed allegata alla presente relazione di perizia.

Il C.T.U. allega copia dell'ispezione ipotecaria allegata (allegato 12)



3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima redatta a supporto dell'Esecuzione Immobiliare n. 60/2020, - Procedura riunita n. 60/2020 66/2021- come attestato nella visura catastale del 10/11/2021, risultano essere distinti al N.C.E.U. (allegato 13) così come di seguito riportato:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 22 Mq. – Rendita €. 112,48 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – **Soggetto esecutato**

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. – Rendita €. 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 2179 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 45 – Reddito Dominicale €. 0,35 – Reddito Agrario €. 0,33

Foglio 49 – Particella 1521 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 164 – Reddito Dominicale €. 1,27 – Reddito Agrario €. 1,19

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – **Soggetto esecutato**

Tutti i sopraelencati immobili sono stati, per facilitare la narrazione così raggruppati:

GRUPPO "A"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T– Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

GRUPPO 'B'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita
€, 206,58 – Piano – 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

GRUPPO 'C'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani –
Rendita €, 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

GRUPPO 'D'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita
€, 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato



GRUPPO 'E'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED] nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – Soggetto esecutato

GRUPPO 'F'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 22 Mq. – Rendita €. 112,48 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED] nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – Soggetto esecutato

GRUPPO 'G'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED] nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – Soggetto esecutato



GRUPPO 'H'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

GRUPPO 'I'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

GRUPPO 'L'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

GRUPPO 'M'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. – Rendita € 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 2179 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 45 – Reddito Dominicale € 0,35 – Reddito Agrario € 0,33

Foglio 49 – Particella 1521 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 164 – Reddito Dominicale € 1,27 – Reddito Agrario € 1,19

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – **Soggetto esecutato**

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO 'A'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita € 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 – **Soggetto esecutato**





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, come sopra descritta.
Nello specifico trattasi di autorimessa ubicata in basso fabbricato composto da n. 5 unità,



poste del cortile di pertinenza del fabbricato residenziale denominato Condominio "Aprile", sito nel Comune di Bra, Via Vittorio Emanuele II n. 293, una delle vie principali della Città, a ridosso dell'isola pedonale in cui si sviluppa il "centro commerciale naturale" braidese, e risulta accessibile tramite passo carraio con cancello in ferro dotato di automatismo.

L'autorimessa di cui sopra, risulta essere la seconda da destra, ed è l'autorimessa posta quasi frontalmente al cancello di ingresso al cortile.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*.

Il complesso immobiliare risulta costituito da due corpi di fabbrica, uno a destinazione d'uso residenziale e commerciale – fronte strada Via Vittorio Emanuele II, ed uno interno cortile – basso fabbricato – adibito ad autorimesse.

Il portone di accesso all'autorimessa risulta essere in ferro e vetro, con apertura manuale; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate, l'altezza interna del locale è di circa cm. 275.

Le dimensioni dell'autorimessa sono abbastanza contenute, infatti la larghezza risulta pari a cm. 229, la lunghezza a cm. 425, per una superficie complessiva di circa 10 Mq.

Il basso fabbricato in cui risultano ubicate le autorimesse è stato realizzato in muratura e la copertura è in coppi.

La pavimentazione dell'intero cortile su cui sorge tale basso fabbricato, così come l'androne carraio che dà l'accesso al cortile stesso, risulta lastricato in pietra di Luserna.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, la costruzione dei fabbricati risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto "Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse"

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 10,00

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 11,00



DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "B":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293



Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano primo, facente parte del fabbricato residenziale denominato Condominio “Aprile”, ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell’isola pedonale in cui si sviluppa il “centro commerciale naturale” braidese. L’unità affaccia sia su Via Vittorio Emanuele, che sul cortile interno, al quale si accede tramite androne carraio con cancello in ferro dotato di automatismo.

All’interno del cortile, trova collocazione un basso fabbricato contenente cinque autorimesse.

All’interno del cortile, sulla parte sinistra, si trova la scala che conduce sia al primo che al secondo piano, dal quale si accede direttamente ad alcune unità, mentre le altre hanno accesso diretto dal ballatoio che corre lungo tutta la facciata interna del fabbricato.

Il complesso immobiliare all’interno del quale ricade l’unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *“Tessuto storico a corti chiuse concatenate”*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *“Edificio riconducibile all’impianto originario con facciata rimaneggiata”*.

L’intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino.

L’unità residenziale in oggetto è posta al piano primo, al quale si accede tramite scala in pietra che conduce ad entrambi i piani del fabbricato (primo e secondo), dal quale poi, tramite



ballatoio in pietra, si ha accesso alle diverse unità.

L'unità di cui sopra, presenta doppio affaccio e confina con il vano scala, con l'asilo di proprietà della Parrocchia di Sant'Antonino, e con altra unità residenziale posta sullo stesso piano.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta adibito a studio; presenta una dimensione media, e risulta composto da tre camere, due delle quali con doppio affaccio (cortile e pubblica via), e fra loro passanti; inoltre è dotato di bagno, e di un ingresso abbastanza ampio.

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelloni di ceramica chiara, con sfumature sul rosato; le porte interne sono in legno laccate in colore bianco, i serramenti esterni sono in legno, a due tipologie differenti, ovvero: a vetro singolo quelle che affacciano su Via Vittorio, e a vetro doppio quelli che affacciano sul cortile.

Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posizionata in apposito vano ubicato sul ballatoio; non si rileva la presenza né di termostati, né di testine termostatiche. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari, vale a dire: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, e la ventilazione dell'ambiente avviene tramite finestra con apertura a vasistas sul vano scala. Il rivestimento del bagno è in ceramica bicolore, e raggiunge un'altezza di circa cm. 198.

L'accesso all'unità avviene tramite portoncino blindato, non certificato, posizionato sul pianerottolo della scala.

L'altezza interna dei locali risulta essere pari a cm. 288 per il bagno, l'ingresso e per la camera posta di fronte all'ingresso, mentre gli altri due ambienti risultano voltati, e l'altezza a centro volta risulta pari a cm. 325.

La camera posta frontalmente all'ingresso è dotata di un balcone che affaccia su Via Vittorio Emanuele II.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 15)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente



allo stato dei luoghi: (allegato 17)

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 18)

Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate" ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulti identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulti conforme alle normative urbanistiche

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto "Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse"

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: "Lavori di manutenzione ad unità immobiliare" (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, "i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti".

Inizio lavori: 08/01/2000

Fine lavori non reperita

(allegato 19)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto "Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto "Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti



interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 21)



La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 64,53
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 14,89

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 86,14
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 14,89 x 1/2 = Mq. 7,44
Vano Scala	Mq. 15,75 x 1/2 = Mq. 7,87
Totale	Mq. 101,45

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "C":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





ASTE
GIUDIZIARIE.it



Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano secondo, facente parte del fabbricato residenziale denominato Condominio "Aprile", ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell'isola pedonale in cui si sviluppa il "centro commerciale naturale" braidese.

L'unità residenziale in oggetto è posta al piano secondo, al quale si accede tramite scala in pietra che conduce ad entrambi i piani del fabbricato (primo e secondo), dal quale poi, tramite ballatoio in pietra, si ha accesso alle diverse unità.

Tale unità affaccia sul ballatoio che si sviluppa lungo il soggiorno ed il disimpegno.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *"Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata"*.

L'intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta libera, non locata, ma dotata di alcuni componenti di arredo, come si evince dalla documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione di perizia.

L'accesso all'unità avviene tramite portoncino blindato, non certificato, posizionato sul pianerottolo della scala condominiale. L'ingresso avviene sul soggiorno che si affaccia sul ballatoio, e quindi sul cortile interno, mentre l'angolo cottura ha una ventilazione sulla scala condominiale, tramite apertura a vasistas. L'angolo cottura presenta un rivestimento in ceramica alto circa 168 cm.

Il secondo ambiente risulta suddiviso in due, intervento necessario al fine di disimpegnare il bagno, per cui il disimpegno affaccia sul ballatoio, e quindi sul cortile interno, mentre la camera da letto, in realtà priva di ventilazione diretta, risulta ricevere luce sia dalla grande porta a due battenti che la separa dal disimpegno stesso, sia da un inserto in vetro-cemento posto sulla parete che separa la camera da letto dal bagno.

L'altezza interna dei locali risulta essere pari a cm. 250.

La pavimentazione di tutti i locali risulta essere in piastrelloni di ceramica rosata, le porte interne sono in legno laccate in colore bianco con parte centrale in vetro, i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo.

Il riscaldamento è autonomo, la caldaietta è posizionata in apposito vano ubicato sul ballatoio; non si rileva la presenza di testine termostatiche, ma solamente di un termostato elettronico a marca "Fantini Cosmi".

Il bagno è posto al fondo del corridoio, con ingresso disposto frontalmente all'accesso all'unità stessa; è dotato di tutti i sanitari, ovvero: vaso, bidet, lavabo e box doccia; il locale presenta due aperture: una finestra a doppia anta con affaccio sul cortile, ed una finestra con apertura a vasistas posta a circa un metro di altezza, che apre su altra proprietà. Il rivestimento del bagno è in ceramica bicolore bianca e rosa, e raggiunge un'altezza pari a cm. 180.

Per quanto riguarda le altezze interne dei locali, ovvero soggiorno e cucina che risultano essere solamente di cm. 250, sono da considerarsi conformi in quanto il fabbricato risulta essere di antico impianto, e pertanto è concessa la deroga all'altezza minima (stabilita in cm. 270), in quanto l'unità è sempre stata utilizzata e trattata avente destinazione d'uso residenziale.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 15)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 17)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 18)

Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulti identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulti conforme alle normative urbanistiche

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto "Riforma del fabbricato e



costruzione di autorimesse”

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: “Lavori di manutenzione ad unità immobiliare” (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, “i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti”.

Inizio lavori: 08/01/2000

Fine lavori non reperita

(allegato 19)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto “Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto “Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 21)

La superficie utile calpestabile dell’unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 38,24
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,25

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 51,96
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,25 x 1/2 = Mq. 2,62
Vano Scala	Mq. 15,75 x 1/2 = Mq. 7,87

Totale	Mq. 62,45
---------------	------------------

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "D":

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1

– Soggetto esecutato



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano secondo, facente parte del fabbricato residenziale denominato Condominio “Aprile”, ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell’isola pedonale in cui si sviluppa il “centro commerciale naturale” braidese.

L’unità residenziale in oggetto è posta al piano secondo, al quale si accede tramite scala in pietra che conduce ad entrambi i piani del fabbricato (primo e secondo), dal quale poi, tramite ballatoio in pietra, si ha accesso alle diverse unità.

Il complesso immobiliare all’interno del quale ricade l’unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *“Tessuto storico a corti chiuse concatenate”*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *“Edificio riconducibile all’impianto originario con facciata rimaneggiata”*.

L’intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino.

L’accesso alla presente unità avviene direttamente dal pianerottolo tramite portoncino blindato, non certificato.

Tale unità presenta un doppio affaccio ovvero sulla pubblica via e sul cortile interno, e confina con il vano scala, con l’asilo di proprietà della Parrocchia di Sant’Antonino, e con altra unità



residenziale posta sullo stesso piano.

L'appartamento, al momento del sopralluogo risultava vuoto e privo di qualsiasi arredo. Di fatto trattasi di un bilocale composto da un piccolo ingresso sul quale si apre un'ampia camera adibita a soggiorno e cucina, ben illuminata e dotata di due finestre che affacciano su Via Vittorio Emanuele.

Dall'ingresso si accede anche all'antibagno dotato di lavabo, e poi al bagno che risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: vaso, bidet e box doccia; la ventilazione avviene tramite una finestra con apertura a vasistas posta sul vano scala, a circa cm. 137 da terra.

Il rivestimento delle pareti è in ceramica bicolore e raggiunge un'altezza di circa cm. 200.

Dal soggiorno – cucina si accede direttamente ad un secondo ambiente, di ampie dimensioni, la cui superficie risulta pari Mq. 21,00; tale ambiente presenta un doppio affaccio in quanto una finestra apre direttamente su Via Vittorio Emanuele II, ed una porta apre sul ballatoio interno cortile. Il soffitto è voltato e l'altezza a centro volta è pari a cm 313.

La pavimentazione dell'ingresso, del soggiorno, e del bagno, risulta essere stata realizzata in piastrelloni di ceramica chiara con sfumature sul rosato, mentre la pavimentazione della seconda camera è in legno.

La soglia della passata tra soggiorno e camera è in pietra di Luserna, e nessuna porta è posta a divisione dei due ambienti.

La porta del bagno e dell'antibagno sono in legno laccate in colore bianco con riquadratura centrale in vetro.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo con persiana anch'essa in legno.

Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è posizionata in apposito vano ubicato sul ballatoio, e non si rileva la presenza di testine termostatiche; segnaliamo però la presenza di un termostato elettronico a marca "Fantini Cosmi".

Tutto sommato l'unità si presenta in buon ordine, non necessita altro che la pulizia e la tinteggiatura delle pareti.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 15)

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 16)

• Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 17)

• Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 18)

Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulta identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulta conforme alle normative urbanistiche

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

• Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto "Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse"

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: "Lavori di manutenzione ad unità immobiliare" (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, "i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti".

Inizio lavori: 08/01/2000

Fine lavori non reperita

(allegato 19)

• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto "Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

(allegato 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto “Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita

- Fine lavori non reperita

(allegato 21)



La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 50,12
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 9,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 66,59
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 9,00 x 1/2 = Mq. 4,50
Vano Scala	Mq. 15,75 x 1/2 = Mq. 7,87
Totale	Mq. 78,96

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "E":



• Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

• [redacted], nato a Bra il [redacted] - C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Proprietà site nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293 – 293/A – 295.



Nello specifico trattasi di unità commerciale posta a piano terreno con accesso diretto dal civico 295 di Via Vittorio Emanuele, ed autorimessa utilizzata come magazzino, ubicata all'interno del cortile, con accesso tramite passo carraio con civico 293.

Entrambe le unità fanno parte del fabbricato residenziale denominato Condominio "Aprile", ubicato in una delle Vie Principali della Città di Bra, a ridosso dell'isola pedonale in cui si sviluppa il "centro commerciale naturale" braidese.

L'unità commerciale in oggetto è posta al piano terreno, e presenta due ampie vetrine dotate di porta di ingresso, una delle quali consente l'accesso al locale.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *"Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata"*.

L'intero complesso immobiliare risulta costituito da n. 6 unità residenziali, n. 3 unità commerciali, n. 5 autorimesse ed 1 magazzino.

L'unità commerciale accoglie l'attività di rosticceria e ristorante denominato "La Cina di Wu".

Dal civico 285 si accede ad una prima sala adibita ad ingresso, ove risulta ubicato il bancone per il servizio, ed alcuni tavolini. Questa sala risulta essere direttamente collegata con un secondo ambiente, di fatto un disimpegno sul quale si affacciano antibagno per la clientela, e lo spogliatoio per il personale, e ove risulta anche collocato il bancone per il self-service.

Attraverso questo disimpegno si accede all'ultimo ambiente destinato a sala ristorazione, che risulta dotata di uscita di sicurezza sul cortile di pertinenza dell'immobile.

Nella sala di ingresso, proprio a ridosso del bancone, è posizionata una porta passante che apre sulla cucina; nella cucina trova ubicazione una piccola dispensa. Cucina e dispensa risultano dotate di vetrina con porta apribile su Via Vittorio Emanuele; la cucina presenta anche un'apertura (finestra) sul cortile di pertinenza dell'immobile.

Il locale spogliatoio ed il bagno a servizio del personale risultano ciechi e privi di ventilazione, mentre antibagno e bagno a servizio della clientela risultano dotati di finestre con apertura a vasistas verso il cortile; il rivestimento delle pareti del bagno e dell'antibagno raggiungono l'altezza di circa cm. 210, e risulta realizzato con piastrelloni rettangolari bicolore (grigio chiaro e grigio scuro). Il bagno, accessibile ai disabili, risulta dotato di lavabo e vaso; l'antibagno è anch'esso dotato di lavabo.

Spogliatoio e bagno a servizio del personale presentano rivestimento in ceramica chiara fino all'altezza di cm. 210.

L'altezza interna dei locali risulta variabile tra i cm. 288, e i 300 cm.

La pavimentazione di tutti i locali risulta in piastrelloni di ceramica sfumata sul grigio.



Il riscaldamento è autonomo, la caldaietta posizionata in apposito vano nel cortile produce anche acqua calda sanitaria. In tutto il locale è presente un solo radiatore, a colonna, ubicato nell'antibagno del servizio igienico a disposizione della clientela; tale radiatore, a colonna, risulta privo di valvola termostatica.

Il riscaldamento di tutto il locale viene gestito da due termostati, uno a marca "General", di tipo elettronico, posizionato accanto all'ingresso dell'antibagno, e l'altro, anch'esso elettronico, posizionato all'ingresso del locale. Posizionato a soffitto, tra la sala ristorante ed il disimpegno, si trova un ventilconvettore a marca "Sabiana".

Nel cortile di pertinenza dell'intero fabbricato, trova collocazione un basso fabbricato contenente n. 5 autorimesse; la prima sulla destra, entrando dal cancello carraio, viene utilizzata dall'attività come magazzino.

Il locale ha un'altezza interna pari a cm. 275, pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica alto circa cm. 182.

La superficie complessiva risulta essere circa Mq. 10,00.

Il portone di accesso, con apertura manuale, a doppia anta, risulta in ferro e vetro.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 15)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 17)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 18)

Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulti identificato come "Edificio riconducibile all'impianto"

originario con facciata rimaneggiata”

A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulti conforme alle normative urbanistiche

Inoltre, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto “Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse”

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: “Lavori di manutenzione ad unità immobiliare” (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa)- probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, “i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti”.

Inizio lavori: 08/01/2000

Fine lavori non reperita

(allegato 19)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto “Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto “Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 21)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n. 204/2011 Intestata a: [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto “Cambio parziale di destinazione d’uso dei locali magazzino e sgombero in locale commerciale; sostituzione dei serramenti esterni, demolizione parziale di tramezzature interne, non portanti, e ricostruzione delle stesse al fine di una diversa



distribuzione degli spazi interni; rifacimento impianto idrico-sanitario e termico, e adeguamento impianto elettrico.

- Inizio lavori: 01/11/2011

- Fine lavori: 07/03/2011

(allegato 22)



La superficie utile calpestabile dell'unità commerciale risulta essere così quantificata:

Unità commerciale	Mq. 103,83
-------------------	------------

La superficie commerciale è circa:

Unità commerciale	Mq. 128,00
-------------------	------------

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 10,33

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 11,90

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "F":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 22 Mq. – Rendita €. 112,48 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1
- **Soggetto esecutato**





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di autorimessa posta a piano terreno, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio “Aprile”, ubicato nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

L'intera proprietà risulta costituita da due fabbricati distinti a catasto al Foglio 49, Particelle 867 e 1520, racchiuse da un'unica recinzione in ferro poggiante su muretto; il cortile comune ai due fabbricati risulta pavimentato in porfido.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come “Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)” facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

Questa porzione di fabbricato, ad un solo piano fuori terra, ad esclusione della parte centrale ove al piano superiore trova collocazione un locale di sgombero, risulta composta da 5 autorimesse.

L'autorimessa in oggetto è la prima sulla sinistra, rispetto all'ingresso del cortile.

L'accesso avviene attraverso portone a due battenti, ad apertura manuale, realizzato in ferro con inserti in vetro, la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature risultano



intonacate e tinteggiate, il soffitto a voltini e putrelle intonacate.

L'altezza interna del locale risulta essere pari a cm. 244.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico-urbanistiche.

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 16)

- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 17)

- Sul Piano Regolatore della Città di Bra del 1975 la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta pressoché corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 23)

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 18)

- Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, risultano reperiti i seguenti provvedimenti edilizi, non riferiti all'immobile in oggetto, ma all'insieme dei fabbricati che insistono sullo stesso lotto:

- Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 riferita alla sopraelevazione del fabbricato insistente sul Foglio 49, Particella 867, ed il corpo di fabbrica in cui ricade l'autorimessa in oggetto, viene identificato come "AUTORIMESSE - VOLUME ESISTENTE" anche se ricordiamo che non è possibile fornire una datazione certa di edificazione del manufatto edilizio. (allegato 24)

- Concessione Edilizia n. 5518 del 10/08/1994 avente ad oggetto "ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 33", in cui la manica occupata dall'autorimessa in trattazione risulta correttamente rappresentata e risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato 25)

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 19,35

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 22,95

GRUPPO "G"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato



Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di autorimessa posta a piano terreno, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio "Aprile", ubicato nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

L'intera proprietà risulta costituita da due fabbricati distinti a catasto al Foglio 49, Particelle 867 e 1520, racchiuse da un'unica recinzione in ferro poggiante su muretto; il cortile comune ai due fabbricati risulta pavimentato in porfido.



Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale - TS (edifici in linea lungo il fronte strada 2 - 3 p.ft)" facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

Questa porzione di fabbricato, ad un solo piano fuori terra, ad esclusione della parte centrale ove al piano superiore trova collocazione un locale di sgombero, risulta composta da 5 autorimesse.

L'autorimessa in oggetto è la seconda sulla sinistra, rispetto all'ingresso del cortile.

L'accesso avviene attraverso portone a due battenti, ad apertura manuale, realizzato in ferro con inserti in vetro, la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature risultano intonacate e tinteggiate, il soffitto a voltini e putrelle intonacate.

L'altezza interna del locale risulta essere pari a cm. 240.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche:

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 17)
- Sul Piano Regolatore della Città di Bra del 1975 la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta pressoché corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 23)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 18)
- Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, risultano reperiti i seguenti provvedimenti edilizi, non riferiti all'immobile in oggetto, ma all'insieme dei fabbricati che insistono sullo stesso lotto:



- Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 riferita alla sopraelevazione del fabbricato insistente sul Foglio 49, Particella 867, ed il corpo di fabbrica in cui ricade l'autorimessa in oggetto, viene identificato come "AUTORIMESSE - VOLUME ESISTENTE" anche se ricordiamo che non è possibile fornire una datazione certa di edificazione del manufatto edilizio. (allegato 24)

- Concessione Edilizia n. 5518 del 10/08/1994 avente ad oggetto "ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 33", in cui la manica occupata dall'autorimessa in trattazione risulta correttamente rappresentata e risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato 25)

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 17,00

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 19,35

GRUPPO H

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di autorimessa posta a piano terreno, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio “Aprile”, ubicato nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

L'intera proprietà risulta costituita da due fabbricati distinti a catasto al Foglio 49, Particelle 867 e 1520, racchiuse da un'unica recinzione in ferro poggiante su muretto; il cortile comune ai due fabbricati risulta pavimentato in porfido.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come “Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)” facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

Questa porzione di fabbricato, ad un solo piano fuori terra, ad esclusione della parte centrale ove al piano superiore trova collocazione un locale di sgombero, risulta composta da 5 autorimesse.

L'autorimessa in oggetto è la terza sulla sinistra, rispetto all'ingresso del cortile.

L'accesso avviene attraverso portone a due battenti, ad apertura manuale, realizzato in ferro con inserti in vetro, la pavimentazione è in battuto di cemento, le murature risultano



intonacate e tinteggiate, il soffitto a voltini e putrelle intonacate.

L'altezza interna del locale risulta essere pari a cm. 241.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico-urbanistiche:

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 16)

- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 17)

- Sul Piano Regolatore della Città di Bra del 1975 la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta pressoché corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 23)

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 18)

- Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, risultano reperiti i seguenti provvedimenti edilizi, non riferiti all'immobile in oggetto, ma all'insieme dei fabbricati che insistono sullo stesso lotto:

- Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 riferita alla sopraelevazione del fabbricato insistente sul Foglio 49, Particella 867, ed il corpo di fabbrica in cui ricade l'autorimessa in oggetto, viene identificato come "AUTORIMESSE - VOLUME ESISTENTE" anche se ricordiamo che non è possibile fornire una datazione certa di edificazione del manufatto edilizio. (allegato 24)

- Concessione Edilizia n. 5518 del 10/08/1994 avente ad oggetto "ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 33", in cui la manica occupata dall'autorimessa in trattazione risulta correttamente rappresentata e risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato 25)

La superficie utile calpestabile dell'autorimessa risulta essere circa Mq. 10,38

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa Mq. 11,39

GRUPPO "T"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. –
Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33



Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terreno, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio “Aprile”, ubicato nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

L'intera proprietà risulta costituita da due fabbricati distinti a catasto al Foglio 49, Particelle 867 e 1520, racchiuse da un'unica recinzione in ferro poggiante su muretto; il cortile comune ai due fabbricati risulta pavimentato in porfido.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come “Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)” facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità, si sviluppa su tre piani. Terreno, primo e secondo, e risulta composto da 6 unità immobiliari residenziali, 6 autorimesse e 2 magazzini.

Nel suo insieme il fabbricato, esternamente, si presenta in buon ordine, ed in discreto stato di conservazione.

L'unità in oggetto è posta a piano terreno, e vi si accede dal porticato che affaccia sul cortile privato comune al fabbricato antistante; a tale cortile si accede tramite cancello carraio con



apertura automatizzata avente civico 33 di Via Vittorio Veneto.

L'accesso all'unità avviene tramite semplice serramento in legno e vetro dotato di persiana, privo di qualsiasi protezione o sicura.

L'appartamento risulta costituito da un piccolo ingresso, un ampio soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno che conduce ad una piccola area/giardino posta sul retro del fabbricato, un' ampia camera ed un ripostiglio.

La pavimentazione è in piastrelloni di ceramica di colore grigio chiaro.

La cucina è dotata di ampia vetrata che corre su tutta la lunghezza, la cui intelaiatura è in ferro, ed i vetri sono singoli (privi di qualsiasi isolamento), fissi e non apribili; segnaliamo però la presenza di una finestra posta a cm. 210 dal piano pavimento, con apertura a vasistas posta sotto il portico di ingresso.

La camera adibita a soggiorno risulta priva di areazione ed illuminazione diretta, in quanto collocata tra la cucina ed il bagno; tale ambiente presenta ampie dimensioni, e la superficie è di circa 17 Mq.

Il bagno, disimpegnato dal soggiorno, risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, e vasca, ed affaccia sull'area privata di pertinenza, delimitata sul confine da muro di cinta realizzato in blocchi di cemento.

Il bagno presenta rivestimento in ceramica alto circa 200 cm.

Dall'ingresso si accede anche, sulla sinistra, alla camera da letto; sicuramente questo, in origine era un unico ambiente, suddiviso poi con una parete in cartongesso al fine di ricavare due locali, di cui uno molto ampio, circa 20 Mq. adibito a camera da letto, e con affaccio sul retro, e l'altro che potrebbe essere considerato un ripostiglio, con una superficie di circa 4 Mq., ora utilizzata, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, come camera da letto.

I locali presentano un'altezza di circa cm. 300

Le porte interne sono laccate in colore bianco, con pannellatura centrale in vetro.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e dotati di persiane in legno, mentre il serramento della cucina presenta intelaiatura in ferro, ed in ferro è la porta del disimpegno che conduce all'area esterna posta sul retro.

Il riscaldamento è centralizzato, non si rileva la presenza di termostati, e solamente alcuni radiatori risultano dotati di testina termostatica.

Il C.T.U. ritiene doveroso segnalare il pessimo stato di degrado e di manutenzione dell'unità, ove ad esclusione della pavimentazione, occorrerebbe eseguire un intervento di ristrutturazione che contempli il rifacimento del bagno, la sostituzione di tutti i serramenti sia interni che esterni; non ci sono note le condizioni dell'impianto elettrico, ma desumiamo, in considerazione della situazione generale, che anche questo debba essere rifatto.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra,



relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche:

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 17)
- Sul Piano Regolatore della Città di Bra del 1975 la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 23)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 18)

Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 avente ad oggetto "Progetto di sopraelevazione fabbricato di civile abitazione"
 - Inizio lavori non reperita
 - Fine lavori non reperita(allegato 24)
- Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto intervento di manutenzione ordinaria:
 - Rifacimento pavimenti
 - Sistemazione serramenti interni
 - Tinteggiature(allegato 26)

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 63,45
------------	-----------

Porticato antistante l'ingresso	Mq. 11,44
---------------------------------	-----------

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 79,79
Porticato antistante l'ingresso	Mq. 11,44 x 1/2 = Mq. 5,72
Vano Scala	Mq. 17,42 x 1/2 = Mq. 8,71
Totale	Mq. 94,22

ASTE GIUDIZIARIE.IT
DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "L"

• Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato





Proprietà sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano primo, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio “Aprile”, ubicato nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

L'intera proprietà risulta costituita da due fabbricati distinti a catasto al Foglio 49, Particelle 867 e 1520, racchiuse da un'unica recinzione in ferro poggiante su muretto; il cortile comune ai due fabbricati risulta pavimentato in porfido.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come “Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)” facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità, si sviluppa su tre piani. Terreno, primo e secondo, e risulta composto da 6 unità immobiliari residenziali, 6 autorimesse e 2 magazzini.

Nel suo insieme il fabbricato, esternamente, si presenta in buon ordine, ed in discreto stato di conservazione.

L'unità in oggetto è posta a piano primo, e vi si accede dalla scala condominiale il cui ingresso è posto sotto il portico.



La scala si presenta in buon ordine ed in buono stato di conservazione; le alzate e le pedate sono realizzate in marmo, la ringhiera è in ferro sormontata da corrimano in legno.

L'accesso all'unità avviene tramite portoncino in legno non blindato.

L'appartamento risulta costituito da un ingresso-corridoio su cui affacciano il bagno, la cucina ed il soggiorno, mentre la camera da letto risulta collegata al soggiorno.

Il corridoio di ingresso, così come il soggiorno, risultano essere particolarmente luminosi in quanto si affacciano su un ampio balcone che si sviluppa lungo tutta la lunghezza di questi ambienti.

Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, box doccia ed è presente l'attacco della lavatrice; il locale affaccia sul retro.

Il rivestimento delle pareti, in ceramica, rosata, si sviluppa fino ad un'altezza di circa cm. 180. La cucina, di ampie dimensioni, circa 13 mq., affaccia anch'essa sul retro e risulta particolarmente luminosa per via della grande apertura, cm. 140, verso il corridoio.

La camera da letto risulta accessibile dal soggiorno ed affaccia sul retro.

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelloni di ceramica, di colore grigio chiaro.

L'altezza interna dei locali è pari a cm. 330.

Le porte interne sono di diversa tipologia: quelle della camera da letto e del bagno sono in legno laccato bianco con pannello centrale in vetro; quella del soggiorno, a due battenti, è tutta in legno laccato bianco, mentre quella della cucina è in legno scuro con pannello centrale in vetro.

I serramenti esterni sono in legno, a vetro singolo e dotati di persiana in legno.

Il riscaldamento è centralizzato, non si rileva la presenza di termostati, ma sono presenti le testine termostatiche.

Il balcone, che si affaccia sul cortile comune al fabbricato distinto a catasto al Foglio 49, Particella 1520, presenta pavimentazione in ceramica, ringhiera in ferro; le dimensioni sono molto ampie, infatti ha una lunghezza pari a quella dell'unità immobiliare, quindi circa 930 cm., ed una profondità di circa 150 cm., per una superficie complessiva di circa 14 Mq.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico-urbanistiche:

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 16)

- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 la rappresentazione



della sagoma risulta parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi; occorre anche considerare la difficoltà di visualizzazione grafica delle mappe. (allegato 17)

• Sul Piano Regolatore della Città di Bra del 1975 la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 23)

• Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 18)

Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, è stata reperita la seguente documentazione:

• Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 avente ad oggetto "Progetto di sopraelevazione fabbricato di civile abitazione"

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 24)

• Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto intervento di manutenzione ordinaria:

- Rifacimento pavimenti
- Sistemazione serramenti interni
- Tinteggiature

(allegato 26)

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 53,92
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 15,57

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 68,01
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 15,57 x 1/2 = Mq. 7,78
Vano Scala	Mq. 17,42 x 1/2 = Mq. 8,71
Totale	Mq. 84,50

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO "M"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33

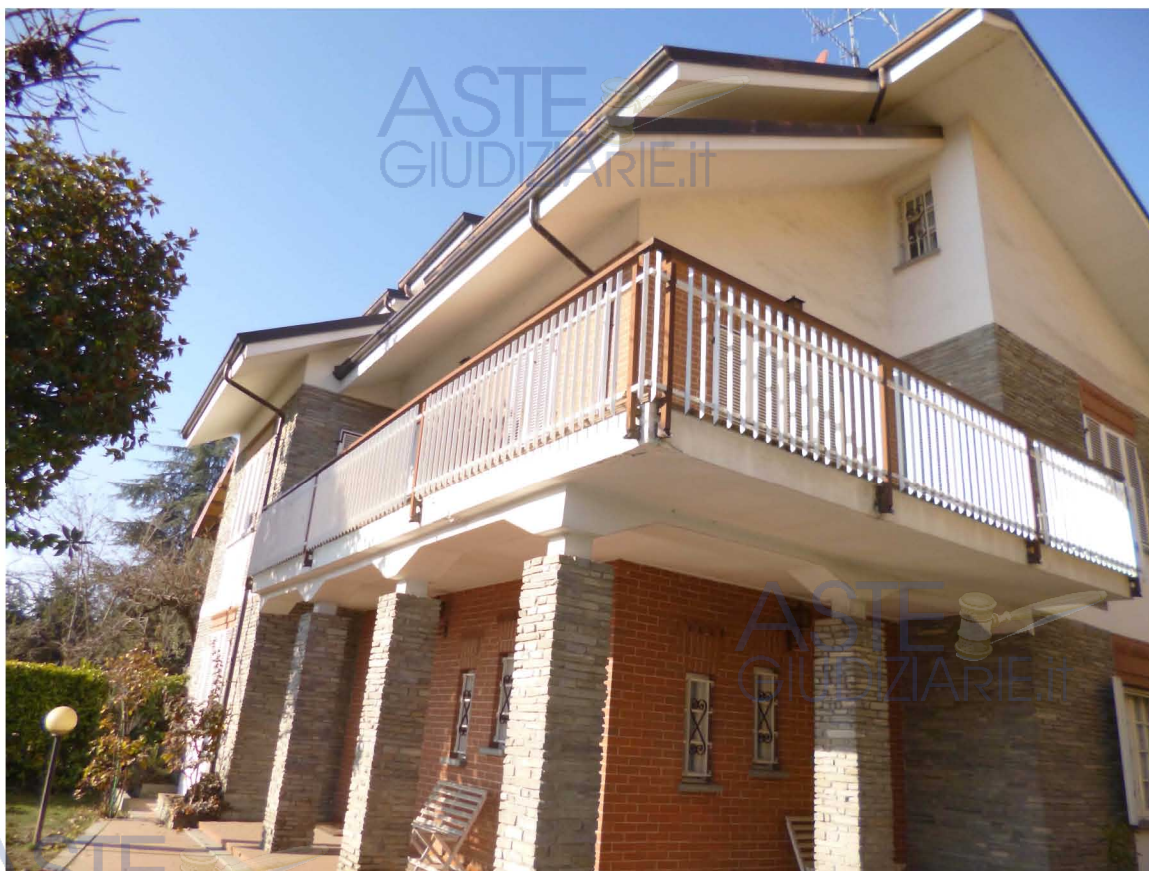
Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. – Rendita €. 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 2179 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 45 – Reddito Dominicale €. 0,35 – Reddito Agrario €. 0,33

Foglio 49 – Particella 1521 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 164 – Reddito Dominicale €. 1,27 – Reddito Agrario €. 1,19

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1
– Soggetto esecutato





Proprietà sita nel Comune di Bra, Via Vittorio Veneto n. 33, come sopra descritta.

Nello specifico trattasi di fabbricato residenziale, unifamiliare – villetta – ubicata nella prima cintura periferica della Città di Bra, lungo la cosiddetta circonvallazione che dalla direttrice di Alba, conduce in direzione Torino.

La proprietà risulta costituita da un fabbricato residenziale unifamiliare, che si sviluppa su tre piani fuori terra: terreno – adibito a zona giorno, piano primo adibito a zona notte, piano secondo – mansardato, ove di fatto è stata ricavata un'unità residenziale, ed il piano interrato adibito a cantina. Inoltre, il fabbricato si sviluppa per una parte all'interno del cortile di proprietà ove al piano primo trova collocazione un ampio terrazzo ed un locale di sgombero.

Il cortile di proprietà risulta in comune con il fabbricato distinto a catasto al Foglio 49 – Particella 867, sempre di proprietà del soggetto esecutato, Sig. ██████████, e oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Esecuzione Immobiliare.

Il complesso immobiliare si presenta in buon ordine, ed in buono stato di conservazione; esternamente risulta essere parzialmente rivestito in mattone paramano, parzialmente in pietra di Luserna, e parte intonacato.

Il fabbricato è costituito da un ampio porticato di ingresso, sormontato da un terrazzo che corre fronte strada Via Vittorio Veneto, un piccolo porticato a servizio della cucina, lato cortile, ed un ampio balcone coperto che affaccia sul cortile interno, e che risulta collegato al terrazzo ed al locale di sgombero posto sempre nel cortile, ma a piano primo.



Piano Terreno: con accesso dal porticato, lato Via Vittorio Veneto, troviamo un ampio ingresso in cui risulta collocata una scala in legno che conduce a tutti i piani, e sulla sinistra dell'ingresso, troviamo il soggiorno che affaccia sulla piccola area verde ricavata tra la recinzione ed il fabbricato stesso.

Dall'ingresso si accede alla cucina ed alla sala da pranzo che risultano a loro volta collegate al cortile interno; dalla sala da pranzo, tramite un disimpegno, si accede ad un corridoio anch'esso collegato al cortile, e sul quale affacciano un bagno, la lavanderia, e la scala che conduce al piano interrato.

Il pavimento dell'ingresso e del soggiorno è in marmo bianco con venatura grigia, mentre tutti gli altri ambienti presentano pavimentazioni in ceramica. L'altezza dei locali del piano terreno risulta essere di circa cm. 295.

Il bagno presenta una sagoma a "L" e risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, e vasca. Il pavimento è in ceramica, il rivestimento in ceramica, si sviluppa fino a circa 200 cm. di altezza. Il locale lavanderia presenta una pavimentazione in ceramica e risulta dotato di un grande lavatoio e di un box doccia.

Piano primo: adibito a zona notte. Dalla scala si accede ad un corridoio su cui affacciano tre camere da letto, il bagno ed il ripostiglio.

La pavimentazione è di diversa tipologia a seconda dei vari ambienti.

Il bagno, di ampie dimensioni, risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet e vasca; la pavimentazione è in ceramica colore rosato, il rivestimento, sempre in ceramica, si sviluppa a tutta altezza. Il locale affaccia sul balcone che corre lungo la strada.

La camera da letto matrimoniale risulta avere un'ampia dimensione circa 20 Mq.; ha una pavimentazione in moquette ad alto spessore e "pelo" fitto, in colore carta da zucchero; l'ambiente è ben illuminato in quanto presenta un'ampia apertura – finestra ed una porta a vetri che consente l'accesso al balcone.

Il ripostiglio, cieco, risulta "pizzicato" tra due camere da letto, e presenta una pavimentazione in ceramica.

La seconda camera da letto, anch'essa di ampie dimensioni, circa 17,50 Mq., presenta pavimentazione in ceramica, ed affaccia sul balcone coperto – lato cortile. Anche la terza camera, affaccia sullo stesso balcone, e presenta un pavimento pre-finito in finto legno.

Tutti i locali del piano primo hanno un'altezza di circa 300 cm.

Tornando poi sul pianerottolo della scala, si accede ad una camera, oggi in disuso, che molto probabilmente poteva essere adibita a soggiorno, e dalla quale si accede ad un piccolo angolo cottura.

Dal balcone su cui si affacciano queste ultime due camere da letto, scendendo tre gradini, si accede ad un ampio terrazzo, pavimentato in ceramica, e collegato ad un ampio locale di



sgombero, con superficie di circa 27 Mq.; il locale risulta ben illuminato da due ampie finestre e da due velux, ed è riscaldato tramite ventilconvettore.

Il terrazzo a servizio del locale di sgombero, ed il balcone coperto a servizio delle due camere da letto, in precedenza descritte, risultano accessibili anche dal piano terreno, ovvero dal cortile, tramite scala in ferro, con sagoma a chiocciola, e graditi in pietra di Luserna.

La pavimentazione dei balconi risulta in ceramica, la ringhiera è in ferro a disegno semplice.

Il balcone che affaccia sul cortile risulta coperto, di fatto risulta porticato, e la copertura è con travi e pilastri in legno.

Sempre dall'ampia scala in legno che corre a tutta altezza si raggiunge il secondo piano, ovvero la mansarda.

Tale locale, di fatto è stato adibito ad unità residenziale, completa di impianto di riscaldamento, bagno, ed al momento del sopralluogo anche completa di arredo.

La pavimentazione dell'intero piano, ad esclusione del bagno è in legno chiaro.

Dalla scala si accede direttamente al soggiorno su cui si apre la cucina. Tutti i locali risultano particolarmente luminosi in quanto dotati di ampie finestre, ed il soggiorno, che affaccia sul cortile interno, risulta dotato anche di terrazzino ricavato praticamente sui tetti del fabbricato stesso.

Dal soggiorno, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un ripostiglio e al bagno dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet, e box doccia, il soffitto risulta essere perlinato in legno scuro.

Il pavimento in ceramica di colore blu, il rivestimento, un po' vistoso, con disegni floreali bianchi e blu, si sviluppa a tutta altezza.

L'altezza del bagno risulta variabile tra i cm. 130 ed i cm. 270.

Per quanto riguarda il soggiorno e le camere da letto, le altezze risultano variabili tra i cm. 130, i cm. 270 ed i cm. 220.

Tornando al piano terreno, ricordiamo che dal corridoio su cui affacciano bagno e lavanderia, si accede alla scala che conduce alla grande cantina posta a piano interrato.

Di fatto la cantina si presenta come un ampio locale in cui hanno trovato collocazione due cisterne per il vino.

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza del locale è di circa 300 cm, la ventilazione e l'aerazione avvengono tramite bocche di lupo.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, la costruzione dei fabbricati risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972 avente ad oggetto. "Costruzione fabbricato di civile abitazione"

- Inizio lavori: 15/04/1972
- Fine lavori: 25/11/1972
- Abitabilità: 13/02/1976

(allegato 27)

- Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990 avente ad oggetto: "Opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale unifamiliare Foglio 49 – Particella 1520"

- Inizio lavori non reperito
- Fine lavori: 31/07/1991

(allegato 28)

- Pratica Edilizia n. 696 del 10/08/1994 avente ad oggetto: "Lavori di sistemazione locale di sgombero con ampliamento e copertura terrazzo a servizio delle unità immobiliari esistenti".

- Inizio lavori non reperito
- Fine lavori non reperito

(allegato 29)

- Concessione Edilizia n. 5518/1994 del 10/08/1994 avente ad oggetto: "Ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Bra, distinto a catasto al Foglio 49, Particelle 867 – 1520 – 1521.

- Inizio lavori: 06/05/1995
- Fine lavori: 27/05/1996
- Agibilità: 23/07/1996
- E successiva variante

(allegato 30)

- Denuncia di inizio Attività – D.I.A. n. 263/2003 del 28/08/2003 avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione tegole con altre nuove dello stesso tipo; sostituzione grondaie e pluviali; nuova tinteggiatura su fabbricati distinti a catasto al Foglio 49 – particelle 867 – 1520 -1521"

- Inizio lavori non reperito
- Fine lavori non reperito

(allegato 31)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione ordinaria consistente in rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature".

- Inizio lavori: 24/07/2008

- Fine lavori non reperito

(allegato 26)

Il C.T.U. intende segnalare che sulle autorizzazioni edilizie il piano mansardato risulta rappresentato in maniera ben differente rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo, ovvero:

- il terrazzino risulta avere sagoma, ubicazione e superficie differente da quanto rappresentato nella Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972, ma risulta comunque sanabile perché distante oltre 30 Mt. dal primo binario della linea ferroviaria;

- l'intera superficie del sottotetto risulta libera, ovvero non tramezzata e indicata come locale di sgombero, e così deve risultare in quanto è esaurita la Sul (superficie utile lorda) edificabile sul lotto, e quindi occorre contemplare la demolizione della tramezzatura realizzata abusivamente.

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 218,35
Porticati, balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 96,47
Cantina	Mq. 94,13
Locale di sgombero (P.1° sopra le autorimesse)	Mq. 27,35
Locale di sgombero – P 1° Mansardato	Mq. 68,97
C.T.	Mq. 6,00

La superficie commerciale è circa:

Abitazione	Mq. 263,73
Porticati, balconi e terrazzi coperti e scoperti	$Mq. 96,47 \times 1/2 = Mq. 48,23$
Cantina	$Mq. 94,13 \times 1/4 = Mq. 23,53$
Locale di sgombero (P.1° sopra le autorimesse)	$Mq. 27,35 \times 1/4 = Mq. 6,84$
Locale di sgombero – P 1° Mansardato	$Mq. 68,97 \times 1/4 = Mq. 17,24$
C.T.	$Mq. 6,00 \times 1/4 = Mq. 1,5$
Totale	Mq. 361,07

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il CTU ha effettuato le seguenti verifiche:

presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bra (Cn), ove l'esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED], risulta essere residente in Via [REDACTED], unitamente alla moglie Sig. [REDACTED], nata il [REDACTED] a Cervere (Cn) – C.F. [REDACTED]; ed al figlio [REDACTED], nato il [REDACTED] a Bra (Cn) – C.F. [REDACTED] (allegato 32)

- presso il Comune di Cervere (Cn) ha reperito il Certificato di Matrimonio, dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a Bra (Cn), coniugato con [REDACTED], nata il [REDACTED] a Cervere (Cn), in regime di separazione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] nel Comune di Cervere (Cn) – Anno 1967 – Parte II – Serie A – n. 12. (allegato 33)

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con atto in data 21/04/1986 n. 77374/16253 di rep. del notaio ZAVATTARO Dott. Giuseppe del distretto notarile di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo gli sposi [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Cervere (Cn) il [REDACTED] entrambi residenti in Bra, hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni.



5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Cuneo, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cuneo, Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento, sono in tutto conformi allo stato dei luoghi.

Si ricorda quanto già riportato al punto 1, ovvero che durante la fase di elaborazione dei dati raccolti, lo scrivente CTU rileva un'omessa indicazione delle particelle catastali censite al Foglio 49 del Comune di Bra, con il numero 1521 e 2179 facenti parte del cortile comune ai fabbricati, oggetto della presente Esecuzione, e censiti a catasto al Foglio 49, Particelle 1520 e 867, e pertanto presenta osservazione al G.E. e richiesta di estendere il pignoramento alle particelle sopra indicate. (allegato 8)

All'udienza del 28/02/2022 il G.E. fa presente, ai creditori procedenti, le risultanze contenute nella nota depositata dallo scrivente C.T.U. ed evidenzia ulteriormente la necessità di estendere il pignoramento alle particelle indicate.

Le parti domandano un congruo rinvio al fine di valutare la possibilità di estendere il pignoramento, (allegato 9)

All'udienza del 16/05/2022 sia il creditore procedente che il creditore intervenuto comunicano all'Ill.mo G.E. l'intenzione di estendere il pignoramento al Foglio 49, Particelle 1520 e 867, e pertanto domandano un congruo rinvio.

Il G.E., preso atto, rinvia all'udienza del 6 dicembre 2022 ore 10,35 (allegato 10)

Udienza poi successivamente rinviata al 7 dicembre 2022 ore 9,10 (allegato 11)



6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti esecutati, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 18/02/2022 (allegato n. 34) relativa agli immobili siti nel Comune di Bra (Cn), e così distinti a catasto:

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

L'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 10/10/2022 (allegato n. 35) relativa agli immobili siti nel Comune di Bra (Cn), e così distinti a catasto:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Veneto, 33

L'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del



11/10/2022 (allegato n. 36) relativa agli immobili siti nel Comune di Bra (Cn), e così distinti a catasto:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

.....
L'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 18/10/2022 (allegato n. 37) relativa agli immobili siti nel Comune di Bra (Cn), e così distinti a catasto:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 22 Mq. – Rendita €. 112,48 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. – Rendita €. 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 2179 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 45 – Reddito Dominicale €. 0,35 – Reddito Agrario €. 0,33

Foglio 49 – Particella 1521 – Qualità: Seminativo Arboreo – Classe 2 – Superficie: Mq. 164 – Reddito Dominicale €. 1,27 – Reddito Agrario €. 1,19

In seguito a tale variazione, gli immobili risultano così distinti a catasto:

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

IMMOBILI GRUPPO 'A' - 'B' - 'C' - 'D' - 'E'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO 'A'

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO 'B'

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO 'C'

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO 'D'

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO 'E'

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 GRUPPO 'E'

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricadono le unità descritte, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*, e regolate dall'Art. 26 – *"Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone: S1, S2, S3 (capoluogo)"*

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente sugli elaborati di progetto P 2.4 le porzioni di territorio costituenti gli Insediamenti Urbani aventi Caratteri Ambientali (I.U.A) di Bra, ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della LR 56/77. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Si individuano pertanto le seguenti zone:

Comma 13.2 – S.2 aree dell'I.U.A.: tessuto storico a corti chiuse o corti concatenate. Capoluogo

Ogni zona rappresentata è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.:

S 2 Aree storiche caratterizzate da un riconoscibile tessuto a corti chiuse o concatenate (di ripasmazione sei settecentesca), finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della

trama urbana e del tessuto edilizio esistente.

2. Le zone S1, S2, S3, sono individuate dal P.R.G.C. come "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il Comune e gli aventi titolo possono proporre P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree dell'I.U.A. valgono i disposti dell'art. 14 della Legge 179/1992, modificati il 4° e 5° comma dell'art. 27 della legge 457/78.

Dove previsti tutti gli interventi di CO e ampliamento "una tantum" sono subordinati al parere favorevole della Commissione Paesaggistica.

3. Destinazioni d'uso. Sono considerate "Principali" la destinazione r, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4 e "Compatibili" le destinazioni: p5, tr5, tr6 con esclusione di quelle da attuarsi all'aperto e che evidenzino difficile integrazione con le strutture edilizie destinate ad ospitarle.

A specificazione della destinazione residenziale "r" è sempre data facoltà ai proponenti gli interventi di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata contribuiscono all'incremento dell'edificato riconducibile all'edilizia economica popolare.

L'insediamento di nuove attività d1, tr1, tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la conseguenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni in atmosfera, ecc...)

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede si rimanda alle disposizioni dell'art. 6, lettera B delle N.T.A.

4. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sugli edifici dell'I.U.A. **sono solo quelli ammessi dalle "prescrizioni specifiche" definite per ogni singola zona**, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22 ed alla C.P.G.R. n. 5/SG/URB/ del 27/04/1984, per gli interventi di:

- **MO manutenzione ordinaria;**
- **MS manutenzione straordinaria;**
- **RT restauro;**
- **RS risanamento conservativo,**
- **RE ristrutturazione edilizia;**
- **DE demolizione;**

senza aumento della volumetria esistente, indipendentemente dalle disposizioni eventualmente contenute negli artt. 14 – 22 fatta eccezione per gli interventi di incremento “una tantum” ove espressamente ammessi.

Nel caso di interventi in interi fabbricati volti ad una loro riqualificazione sono ammesse solo limitate variazioni dimensionali esclusivamente volte al raggiungimento delle altezze minime previste per i locali abitabili. La realizzazione di nuove costruzioni mediante interventi di completamento (CO) è regolamentata dalle “prescrizioni specifiche” di cui al successivo 13 comma.

5. Modalità di attuazione. “l'intervento diretto” è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona I.U.A., eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Le “Prescrizioni particolari” di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il “Permesso Convenzionato” ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa privata)

Chiunque può proporre nuovi P.d.R. per procedere alla riplasmazione e recupero mediante interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli edifici definiti dal P.R.G.C. come “marginali” o “incongrui”, così come identificati nell'elaborato AT 5.1. La comprovata classificazione come edificio “marginale” di edifici non riconosciuto dal P.R.G.C. potrà avvenire in sede di redazione di SUE o mediante variante non variante artt. 17, 8° comma, mediante presentazione di apposita documentazione attestante l'effettiva condizione di marginalità. In sede di redazione di Pdr potranno anche essere proposti approfondimenti documentali sugli edifici congrui, al fine di definirne specificatamente i contenuti qualitativi anche per l'applicazione degli elementi di flessibilità sui tipi di intervento per essi ammessi.

In ogni caso, qualora le “Prescrizioni Particolari” prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 18/1996.

6. Vincolo di facciata. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. riconosce quale regola ordinatrice dei tessuti costituenti l'IUA il mantenimento degli allineamenti dei fabbricati che fronteggiano gli spazi pubblici e/o assoggettati ad uso pubblico. Di conseguenza si stabilisce il:



- Vincolo di "filo fisso di edificazione" su spazio pubblico: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo, e riguarda solo gli affacci diretti su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto sugli edifici esistenti, ad eccezione di quelli previsti da eventuali Piani di Recupero individuati sulle tavole di PRGC, per i quali valgano le regole specifiche attribuiti ad essi. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è invece obbligo di rispetto dei fili fissi.

9. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, tettoie e tettoie provvisorie. I manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti prescrizioni.

Per i bassi fabbricati il P.R.G.C. privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli

11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici. Per quanto attiene gli elementi tipologici, il P.R.G.C. definisce gli SPAZI PUBBLICI, per gli EDIFICI e per gli SPAZI PRIVATI i materiali e le regole d'uso affinché i nuovi interventi possano contribuire organicamente a migliorare l'immagine dell'area.

B. EDIFICI

I materiali per interventi riguardanti EDIFICI dovranno seguire i seguenti indirizzi:

- **paramenti di facciata** in mattoni a vista o intonacati, con eventuali zoccolature in pietra di Luserna; in generale è sconsigliata l'adozione di murature in forme ripetitive di antiche murature in ciottoli di grandi dimensioni;
- **manti di copertura**. Coppi piemontesi (coppo e canale in laterizio) Le pendenze delle falde di copertura devono essere quelle idonee all'utilizzo di coppi piemontesi;
- **falderia, gronde, discese**: in rame (con attenzione alle superfici di eventuali testate di falda, che non devono essere ampie in modo tale da snaturare l'aspetto formale del profilo delle falde)
- **camini, corpi di contenimento di apparecchiature di esalazione o di ricambio d'aria**: forma compositiva semplificata e di dimensioni (eventualmente scalate) atte a mascherare ed a contenere in modo decoroso e proporzionato al volume complessivo dell'edificio e della copertura;
- **abbaini**, di forma semplice riferibile ad elementi della tradizione ad intervallo non ravvicinato, in modo da non alterare la forma delle falde di copertura;
- **balconi**: in pietra di Luserna su mensole pure in pietra, di forma semplice e geometrica;

sono esclusi balconi in c.a. in spessore di soletta;

- **manufatti in ferro** per recinzioni, parapetti: in tondino, piattine e mezzalune;
- **aperture di facciata:** devono avere un taglio riferibile alle proporzioni ed ai rapporti della facciata e delle aperture esistenti. In assenza di riferimenti concreti, si indica l'utilizzazione dei rapporti proporzionali originati dalla sezione aurea del segmento;
- **le superfici della pietra impiegata per davanzali, soglie, percorsi, cordoli, ecc...** devono sempre tutte essere lavorate in modo finito (fiammatura, bocciaatura, scarpellatura, ecc...) e spigolo smussato a 45 gradi sui bordi (quindi no a taglio di sega)

C. SPAZI PRIVATI

- **pavimentazioni esterne alle abitazioni/aree pertinenziali:** le soluzioni devono prioritariamente adottare finiture ad acciottolato, o a pavimentazioni lastricate o a cubetti o ancora a ghiaietto, utilizzando materiali tradizionali o ad essi assimilabili nelle finiture. L'utilizzo di soluzioni alternative a quelle indicate ai p.ti B e C è subordinato a valutazioni progettuali espresse in sede di redazione di PdR e preventivamente approvate dagli organi tecnici competenti.

13. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e validi per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni specifiche** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

(allegato n. 38)

IMMOBILI GRUPPO F - 'G' - 'H' - 'I' - 'L'

- ♦ Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricadono le unità sopra descritte, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)" facente riferimento all'articolo 29 "Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T1, T2, T3, T4" delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente, gli elaborati di progetto, le zone costituenti il tessuto consolidato, definendone però differenti tipologie in relazione ai tessuti edilizi presenti ed alle differenti caratteristiche formali, riconducibili e ad esse attribuibili.

Si individuano le seguenti zone:

T3 – Tessuto urbano con impianto seriale

Ogni zona è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.

T 3 Aree con tessuto di tipo seriale lungo il fronte strada su impianto della seconda metà del XVIII° sec. In aree per lo più di pianura. Si tratta di una edificazione continua a cortina lungo il fronte strada, con edifici di 2 – 3 piani

2. Destinazioni d'uso. Sono considerate "Principali" la destinazione residenziale (r) e "Compatibili" le destinazioni: p5, c2, d1, d2, tr2, tr4, tr5, tr6.

L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1, 2 tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la conseguenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme del settore (rumore, emissioni, ecc...).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2,



lettera c).

3. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle "prescrizioni particolari" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-21.

4. Modalità di attuazione. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., in particolare per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le "Prescrizioni particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità.

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni particolari" prevedano il ricorso al permesso convezionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati in applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 18/1996-

5. Reperimento degli Standard. In applicazione di quanto previsto dall'art. 6 5° comma, in presenza dell'attività C2 si rimanda a quanto stabilito dai criteri commerciali richiamati al precedente art 6, lettera B.

6. Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le prescrizioni del successivo art. 52.

7. Parcheggi privati ed edifici accessori. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51

8. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute nell'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

9. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi, si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di

carattere generale.

1) **T1, T2, T4**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

Tipi di intervento:

- MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, DE, CO, RU.

Modalità di intervento:

- Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II attuabili su tutti gli edifici esistenti;
- intervento convenzionato: RE.III, AE, SE, CO;
- S.U.E. (Pdr): RE.III, AE, DE, CO, Ru. Interventi ammissibili all'interno delle aree indagate nel dettaglio sulle Tavv. AT 5.1 a seguito di formazione obbligatoria di PdR.

Parametri:

If: "Indice fondiario delle aree consolidate" o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area" (cfr.Tav. 2.4)

Rc.: 40%; 50% in caso di PdR:

H: 4 piani fuori terra: 13,5 m. o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area":

- **T3 – Tessuto urbano con impianto seriale**

Si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente punto 1) per le zone T1, T2, T3, T4.

Ulteriori prescrizioni:

- Altezza massima 4 p.f.t. (12 m) o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area" (allegato n. 39)

IMMOBILI GRUPPO M

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T1/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

Il fabbricato residenziale all'interno del quale ricadono le unità sopra descritte, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t) facente riferimento all'articolo 29 "Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata – T1, T2, T3, T4" delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

10. Il P.R.G.C. individua cartograficamente, gli elaborati di progetto, le zone costituenti il tessuto consolidato, definendone però differenti tipologie in relazione ai tessuti edilizi presenti ed alle differenti caratteristiche formali, riconducibili e ad esse attribuibili.

Si individuano le seguenti zone:



T3 – Tessuto urbano con impianto seriale

Ogni zona è così caratterizzata per caratteristiche ed obiettivi individuati dal P.R.G.C.

T 3 Aree con tessuto di tipo seriale lungo il fronte strada su impianto della seconda metà del XVIII° sec. In aree per lo più di pianura. Si tratta di una edificazione continua a cortina lungo il fronte strada, con edifici di 2 – 3 piani

11. Destinazioni d'uso. Sono considerate "Principali" la destinazione residenziale (r) e "Compatibili" le destinazioni: p5, c2, d1, d2, tr2, tr4, tr5, tr6.

L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1, 2 tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la conseguenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme del settore (rumore, emissioni, ecc....).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2, lettera c).

12. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle "prescrizioni particolari" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-21.

13. Modalità di attuazione. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., in particolare per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente.



Le "Prescrizioni particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità.

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni particolari" prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati in applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 18/1996.

14. Reperimento degli Standard. In applicazione di quanto previsto dall'art. 6 5° comma. In presenza dell'attività C2 si rimanda a quanto stabilito dai criteri commerciali richiamati al precedente art 6, lettera B.

15. Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla sopra richiamata legge con le prescrizioni del successivo art. 52.

16. Parcheggi privati ed edifici accessori. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate al precedente art. 5, ultimo comma, con le modalità previste dal successivo art. 51. La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 51

17. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute nell'art. 62 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

18. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi, si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

1) **T1, T2, T4**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

Tipi di intervento:

- MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, DE, CO, RU.

Modalità di intervento:

- Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II attuabili su tutti gli edifici esistenti;

- intervento convenzionato: REIII, AE, SE, CO;
- S.U.E. (Pdr): RE.III, AE, DE, CO, Ru. Interventi ammissibili all'interno delle aree indagate nel dettaglio sulle Tavv. AT 5.1 a seguito di formazione obbligatoria di PdR.

Parametri:

If: "Indice fondiario delle aree consolidate" o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area" (cfr.Tav. 2.4)

Rc.: 40%; 50% in caso di PdR;

H: 4 piani fuori terra: 13,5 m. o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area":

- **TS** – Tessuto urbano con impianto seriale

Si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente punto 1) per le zone T1, T2, T3, T4.

Ulteriori prescrizioni:

- Altezza massima 4 p.f.t. (12 m) o nel rispetto delle rispettive "Schede d'Area"

(allegato n. 39)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Bra in data 10/11/2021, 28/12/2021, 07/01/2022, è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei seguenti manufatti edilizi:

IMMOBILI GRUPPO "A" - "B" - "C" - "D" - "E"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO "A"

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO "B"

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO "C"

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO "D"

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 - GRUPPO "E"

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293 GRUPPO "E"

- Sulla mappa di impianto catastale, risalente a fine Ottocento, la rappresentazione della sagoma del fabbricato risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 15)
- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C. della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 16)
- Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 17)

• Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi; (allegato 18)



Inoltre, il complesso immobiliare, ubicato nel Centro Storico della Città di Bra, ricade in area individuata come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare si evidenzia il fatto che lo stesso fabbricato, risulti identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, possiamo ritenere che il fabbricato nella sua complessità, risulti conforme alle normative urbanistiche.

Sono inoltre stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

• Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970 avente ad oggetto "Riforma del fabbricato e costruzione di autorimesse"

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 14)

• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000 avente ad oggetto: "Lavori di manutenzione ad unità immobiliare" (non ben identificata in quanto compare un diverso numero di mappa) - probabilmente non oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, "i quali non comportano alcuna modifica della sagoma esterna del fabbricato, né aumento della volumetria o modifica dei prospetti".

Inizio lavori: 08/01/2000

Fine lavori non reperita

(allegato 19)

• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005 avente ad oggetto "Sistemazione facciate con scrostamento, rifacimento intonaci, sistemazione impianti elettrici, termici ed idraulici, nuove pavimentazioni alle unità.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 20)



• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008 avente ad oggetto "Opere di manutenzione ordinaria consistenti in: rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti



interni, tinteggiature”.

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 21)

• Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n. 204/2011 Intestata a: [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto “Cambio parziale di destinazione d’uso dei locali magazzino e sgombero in locale commerciale; sostituzione dei serramenti esterni, demolizione parziale di tramezzature interne, non portanti, e ricostruzione delle stesse al fine di una diversa distribuzione degli spazi interni; rifacimento impianto idrico-sanitario e termico, e adeguamento impianto elettrico.

- Inizio lavori: 01/11/2011
- Fine lavori: 07/03/2011

(allegato 22)

A fronte di quanto sopra elencato, specifichiamo che:

IMMOBILI GRUPPO 'A':

L’immobile risulta conforme ai provvedimenti edilizi sopra elencati

IMMOBILI GRUPPO 'B':

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora numerose difformità edilizie determinate esclusivamente dalla variazione della dimensione di alcuni ambienti, per i quali si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = €. 195,00

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = €. 516,00

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = €. 200,00

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = €. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = **€. 50,00**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.576,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

IMMOBILI GRUPPO "C":

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie che di seguito elenchiamo:

- Diversa disposizione degli spazi interni, relativa alla mancata rappresentazione della parete posta a divisione della camera da letto e del disimpegno;
- Leggera variazione della dimensione di alcuni ambienti;

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 200,00**

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = **€. 50,00**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.576,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Per quanto riguarda le altezze interne dei locali, ovvero soggiorno e cucina che risultano essere solamente di cm. 250, sono da considerarsi conformi in quanto il fabbricato risulta essere di antico impianto, e pertanto è concessa la deroga all'altezza minima (stabilita in cm. 270), in quanto l'unità è sempre stata utilizzata e trattata avente destinazione d'uso residenziale.

IMMOBILI GRUPPO 'D':

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie che di seguito elenchiamo:

- Diversa disposizione degli spazi interni, relativa alla mancata rappresentazione dell'antibagno; mentre la zona di ingresso risulta "fusa" nell'ambiente soggiorno-cucina creando così un unico locale
- Leggera variazione della dimensione di alcuni ambienti;

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 200,00**

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = €. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale = €. 3.576,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)



IMMOBILI GRUPPO E':

Per quanto riguarda l'attività commerciale posta a piano terreno, la stessa risulta conforme ai provvedimenti edilizi in precedenza elencati, ed interessata in particolar modo dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 204/2011. (*allegato 22*)

Per quanto riguarda l'autorimessa, invece, si segnalano alcune difformità, quali:

- Leggera variazione delle dimensioni;
- Presenza di un pilastro non rappresentato;

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = €. 195,00

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = €. 516,00

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = €. 600,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

4- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00

5- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = €. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale = €. 1.661,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)



IMMOBILI GRUPPO F' - 'G' - 'H':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. –



Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

IMMOBILI GRUPPO F:

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie sia relative alla sagoma interna dell'autorimessa che alla sua superficie, in quanto difforme è anche lo spessore dei muti perimetrali, e si rileva che sul lato destro, rispetto all'ingresso, è presente una nicchia.

Occorre però segnalare che il corpo di fabbrica ove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, unitamente ad altre quattro, presenta una lunghezza pari a mt. 20,60 correttamente indicata sulla Tavola "1- Autorimesse e parcheggi" datata 14/08/1990 e depositata agli atti del Comune di Bra come "Integrazione alla pratica 9037 del 21/05/1990, in realtà facente parte dell'Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990, (allegato 28) e poi erroneamente rappresentata sull'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 5518/94 del 10/08/1994. (allegato 30)

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

4- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00 x scheda = **€. 250,00 per n. 5 autorimesse**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.961,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) da suddividersi per n. 5 autorimesse, pari ad €. 792,20 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) per proprietà.

IMMOBILI GRUPPO "G":

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie sia relative alla sagoma interna dell'autorimessa che alla sua superficie, in quanto difforme è anche lo spessore dei muri perimetrali, e si rileva che sul lato destro, rispetto all'ingresso, è presente una nicchia.

Occorre però segnalare che il corpo di fabbrica ove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, unitamente ad altre quattro, presenta una lunghezza pari a mt. 20,60 correttamente indicata sulla Tavola "1- Autorimesse e parcheggi" datata 14/08/1990 e depositata agli atti del Comune di Bra come "Integrazione alla pratica 9037 del 21/05/1990, in realtà facente parte dell'Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990, (allegato 28) e poi erroneamente rappresentata sull'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 5518/94 del 10/08/1994. (allegato 30)

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

4- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00 x scheda = **€. 250,00 per n. 5 autorimesse**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.961,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) da suddividersi per n. 5 autorimesse, pari ad €. 792,20 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) per proprietà.

IMMOBILI GRUPPO "H":

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie sia relative alla sagoma interna dell'autorimessa che alla sua superficie, in quanto difforme è anche lo spessore dei muri perimetrali, e si rileva che sul lato destro, rispetto all'ingresso, è presente una nicchia.

Occorre però segnalare che il corpo di fabbrica ove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto,

unitamente ad altre quattro, presenta una lunghezza pari a mt. 20,60 correttamente indicata sulla Tavola "1- Autorimesse e parcheggi" datata 14/08/1990 e depositata agli atti del Comune di Bra come "Integrazione alla pratica 9037 del 21/05/1990, in realtà facente parte dell'Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990, (allegato 28) e poi erroneamente rappresentata sull'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 5518/94 del 10/08/1994, (allegato 30)

Per quanto sopra elencato, si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

4- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = €. 50,00 x scheda = **€. 250,00 per n. 5 autorimesse**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.961,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) da suddividersi per n. 5 autorimesse, pari ad €. 792,20 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%) per proprietà.

IMMOBILI GRUPPO T' - L'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, relativamente all'edificazione del fabbricato, non è stato reperito alcun documento o pratica edilizia. Il C.T.U. ha però effettuato le seguenti indagini storico -urbanistiche.

- Sul Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Bra – Anno 1952 – (primo P.R.G.C.

della Città), la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi:
(allegato 16)

• Sui successivi Piani Regolatori della Città di Bra, ovvero: 1956 – 1959 – 1975 - e successivi, fino a quello attualmente in vigore, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi: (allegato 17)

• Sul Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, il cui progetto definitivo risulta approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 18/07/2011 e integrata con delibera del C.C. n. 82 del 28/11/2011, la rappresentazione della sagoma risulta corrispondente allo stato dei luoghi:
(allegato 18)

Da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bra, è stata reperita la seguente documentazione:

• Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973 avente ad oggetto "Progetto di sopraelevazione fabbricato di civile abitazione"

- Inizio lavori non reperita
- Fine lavori non reperita

(allegato 24)

IMMOBILI GRUPPO T

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità, prime fra tutte il fatto che il piano terreno, sulla tavola grafica allegata alla Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973, (allegato 24) risulta indicato come cantina e magazzino, e non sono state reperite pratiche edilizie relative al cambio di destinazione d'uso; pertanto, sembrerebbe non avere destinazione residenziale come appare indicato nella scheda catastale e nella relativa visura.

Oltre a ciò, risulta anche variata la disposizione degli spazi interni.

A fronte di quanto sopra esposto, si rende pertanto necessario redigere una pratica edilizia in Sanatoria con cambio di destinazione d'uso – Permesso di Costruire in Sanatoria che contempli le problematiche sopra esposte.

Il costo della pratica risulta essere indicativamente così quantificato:

- 1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**
- 2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 1.000,00**
- 3- Oneri per cambio di destinazione d'uso= €. 20,00 /Mc. -----Mc. 220 x €. 20,00 =

€. 4.400,00

4- Computo metrico per il calcolo del costo di costruzione indicativamente = **€. 15.000,00**

5- Oneri monetizzazioni standard urbanistici (aree verdi + parcheggi) = **€. 4.800,00**

6- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 200,00**

7- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 3.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

8- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

9- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

10- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = **€. 50,00**

11- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

12- Dichiarazione di conformità degli impianti = **€. 500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 30.760,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

IMMOBILI GRUPPO L':

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune lievi difformità dovute ad una diversa dimensione degli spazi interni, e ad una diversa disposizione degli stessi.

Si rende comunque necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 200,00**

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il

rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 300,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = **€. 50,00**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 800,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale Generale = €. 3.576,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

IMMOBILI GRUPPO M

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2 – Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

- Licenza Edilizia n. 2240 del 03/02/1972 avente ad oggetto. "Costruzione fabbricato di civile abitazione"

- Inizio lavori: 15/04/1972

- Fine lavori: 25/11/1972

- Abitabilità: 13/02/1976

(allegato 27)

- Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990 avente ad oggetto: "Opere di ristrutturazione edilizia su fabbricato residenziale unifamiliare Foglio 49 – Particella 1520"

- Inizio lavori non reperito

- Fine lavori: 31/07/1991

(allegato 28)

- Pratica Edilizia n. 696 del 10/08/1994 avente ad oggetto: "Lavori di sistemazione locale di sgombero con ampliamento e copertura terrazzo a servizio delle unità immobiliari esistenti".

- Inizio lavori non reperito
- Fine lavori non reperito

(allegato 29)

• Concessione Edilizia n. 5518/1994 del 10/08/1994 avente ad oggetto: "Ampliamento, copertura terrazzo, sistemazione locale di sgombero a servizio di fabbricato sito in Bra, distinto a catasto al Foglio 49, Particelle 867 – 1520 – 1521.

- Inizio lavori: 06/02/1995
- Fine lavori: 27/05/1996
- Agibilità: 23/07/1996
- E successiva variante

(allegato 30)

• Denuncia di inizio Attività – D.I.A. n. 263/2003 del 28/08/2003 avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione tegole con altre nuove dello stesso tipo; sostituzione grondaie e pluviali; nuova tinteggiatura su fabbricati distinti a catasto al Foglio 49 – particelle 867 – 1520 -1521"

- Inizio lavori non reperito
- Fine lavori non reperito

(allegato 31)

• Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2775/2008 del 23/07/2008 avente ad oggetto: "Intervento di manutenzione ordinaria consistente in rifacimento pavimenti, sistemazione serramenti interni, tinteggiature".

- Inizio lavori: 24/07/2008
- Fine lavori non reperito

(allegato 26)

A fronte di quanto sopra esposto, occorre evidenziare che sussistono comunque alcune difformità, relative alla dimensione e disposizione degli ambienti interni:

Piano Terreno: nel corridoio che conduce al bagno, è stata ricavata una lavanderia, determinando così una riduzione dello spazio destinato alla centrale termica.

Inoltre la cucina, non risulta più divisa dal locale confinante destinato a sgombero, ma bensì è "fusa" con lo stesso al fine di creare ambiente cucina e sala da pranzo.

Piano Primo: il locale di sgombero presenta due ampie aperture e due velux sul tetto.

Piano secondo – Mansardato: il locale è stato tramezzato e sono stati creati diversi ambienti,

quali: soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Inoltre è stato ricavato un terrazzino a servizio del soggiorno, e tutti i locali risultano dotati di serramenti.

Il terrazzino anche se presenta sagoma e dimensione differenti rispetto allo stato autorizzato è comunque sanabile in quanto posto ad una distanza maggiore di mt. 30 dall'ubicazione del primo binario ferroviario, mentre per quanto riguarda la tramezzatura rilevata, occorre procedere alla demolizione della stessa in quanto non risulta sanabile – Sul edificatoria esaurita.

Si rende comunque necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatori (S.C.I.A. in Sanatoria), i cui costi possono essere indicativamente così quantificati:

1- Diritti di Segreteria Comune di Bra = **€. 195,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00**

3- Dichiarazione di Agibilità e Abitabilità = **€. 200,00**

4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 3.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

5- Acquisto certificato per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 15,00**

6- Parcella professionale per redazione A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) – Regione Piemonte = **€. 600,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

7- Agenzia delle Entrate – oneri catastali = **€. 150,00**

8- Parcella professionale per redazione di pratica catastale = **€. 1.500,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

9- Intervento di demolizione delle tramezzature del piano mansardato in quanto non conformi alle normative vigenti = **€. 15.000,00**

Totale Generale = €. 21.676,00+ IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve

constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9) VENDITA IN LOTTI

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U. afferma che i beni eseguiti sono vendibili in lotti così distinti e di seguito elencati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

- **AUTORIMESSA SITA A PIANO TERRENO, FACENTE PARTE DI UN BASSO FABBRICATO UBICATO ALL' INTERNO DI CORTILE DI FABBRICATO RESIDENZIALE**

Sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita € 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

VALORE IMMOBILE = € 11.900,00 (diconsi euro undicimila-novecento/00)

VALORE LOTTO 1 = € 11.900,00 (diconsi euro undicimila-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = € 11.900,00

(diconsi euro undicimila-novecento/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo

PUNTO 15

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

- **APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO, DI FABBRICATO RESIDENZIALE**

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita € 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

VALORE IMMOBILE = € 131.885,00 (diconsi euro cento-trentuno-mila-ottocento-ottanta-



cinque/00)

VALORE LOTTO 2 = €. 115.000,00 (diconsi euro cento-quindici-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 115.000,00
(diconsi euro cento-quindici-mila/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo
PUNTO 15

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

**- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO SECONDO, DI
FABBRICATO RESIDENZIALE**

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, intestata a:

• ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –
Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani –
Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

VALORE IMMOBILE = €. 81.185,00 (diconsi euro ottantuno-mila-cento-ottanta-cinque/00)

VALORE LOTTO 3 = €. 69.850,00 (diconsi euro sessantanove-mila-ottocento-cinquanta/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 69.850,00
(diconsi euro sessantanove-mila-ottocento-cinquanta/00), tenuto conto delle decurtazioni
illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "D":

**- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO SECONDO, DI
FABBRICATO RESIDENZIALE**

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, intestata a:

• ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –
Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

VALORE IMMOBILE = €. 102.648,00 (diconsi euro cento-due-mila-seicento-quarantotto/00)

VALORE LOTTO 4 = €. 89.000,00 (diconsi euro ottanta-nove-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 89.000,00
(diconsi euro ottanta-nove-mila/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "E":

- UNITA' COMMERCIALE SITA A PIANO TERRENO DI FABBRICATO RESIDENZIALE E RELATIVA AUTORIMESSA AD USO MAGAZZINO

Site nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 293, intestata a:

• ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –
Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

VALORE IMMOBILE COMMERCIALE + AUTORIMESSA AD USO MAGAZZINO = €. 249.311,50 (diconsi euro duecento-quaranta-tre-mila-trecento-undici/50)

VALORE LOTTO 5 = €. 192.700,00 (diconsi euro cento-novanta-due-settecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 192.700,00
(diconsi euro cento-novanta-due-settecento), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "F":

AUTORIMESSA SITA A PIANO TERRENO, FACENTE PARTE DI UN BASSO FABBRICATO UBICATO ALL' INTERNO DI CORTILE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

VALORE IMMOBILE = €. 19.278,00 (diconsi euro diciannove-mila-duecento-settantotto/00)

VALORE LOTTO 6 = €. 16.600,00 (diconsi euro sedici-mila-seicento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = €. 16.600,00

(diconsi euro sedici-mila-seicento/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AI FABBRICATI RIUNITI NEL GRUPPO 'G':

AUTORIMESSA SITA A PIANO TERRENO, FACENTE PARTE DI UN BASSO FABBRICATO UBICATO ALL' INTERNO DI CORTILE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

VALORE IMMOBILE = €. 16.254,00 (diconsi euro sedicimila-duecento-cinquanta-quattro/00)

VALORE LOTTO 7 = €. 13.900,00 (diconsi euro tredicimila-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = €. 13.900,00

(diconsi euro tredici-mila-novecento/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AI FABBRICATI RIUNITI NEL GRUPPO 'H':

AUTORIMESSA SITA A PIANO TERRENO, FACENTE PARTE DI UN BASSO FABBRICATO UBICATO ALL' INTERNO DI CORTILE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Sita nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

VALORE IMMOBILE = €. 9.567,60 (diconsi euro novemila-cinquecento-sessantasette/60)

VALORE LOTTO 8 = €. 7.800,00 (diconsi euro settemila-ottocento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = €. 7.800,00

(diconsi euro settemila-ottocento/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo

PUNTO 15

LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AI FABBRICATI RIUNITI NEL GRUPPO 'T':

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO TERRENO, DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vari. – Rendita €. 199,87 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

VALORE IMMOBILE = €. 47.110,00 (diconsi euro quaranta-sette-mila-cento-dieci/00)

VALORE LOTTO 9 = €. 14.700,00 (diconsi euro quattordicimila-settecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = €. 14.700,00

(diconsi euro quattordicimila-settecento /00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al

successivo PUNTO 15

LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AI FABBRICATI RIUNITI NEL GRUPPO 'L':

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITUATO AL PIANO PRIMO, DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

• [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

VALORE IMMOBILE = €. 70.980,00 (diconsi euro sessanta mila novecento ottanta/00)

VALORE LOTTO 10 = €. 54.500,00 (diconsi euro cinquanta-quattro-mila-cinquecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = €. 54.500,00 (diconsi euro cinquanta-quattro-mila-cinquecento/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AI FABBRICATI RIUNITI NEL GRUPPO 'M':

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – VILLETTA A TRE PIANI FUORI TERRA

Sito nel Comune di Bra (Cn), Via Vittorio Veneto n. 33, intestata a:

• [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

VALORE IMMOBILE = €. 339.406,80 (diconsi euro trecento-trentanove-mila-quattrocento-cinque/80)

VALORE LOTTO 11 = €. 285.900,00 (diconsi euro duecento-ottanta-cinque-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 285.900,00
(diconsi euro duecento-ottanta-cinque-novecento/00), tenuto conto delle decurtazioni illustrate
al successivo PUNTO 15



10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Alba e dalla lettura delle Trascrizioni Contro, il C.T.U. può attestare che gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, tutti siti nel Comune di Bra (Cn), e così classificati:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'E'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'F'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'G'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita
€. 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "H"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita
€. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "I"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. –
Rendita €. 199,87 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "L"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. –
Rendita €. 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 -

Soggetto esecutato

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'M'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T1/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 -

Soggetto esecutato

Pertanto, trattandosi di diverse tipologie immobiliari, ovvero 4 autorimesse, un'autorimessa adibita a magazzino, un locale commerciale, 5 unità residenziali, ed un fabbricato residenziale – unifamiliare – villetta, per di più immobili dislocati in due aree differenti del Comune di Bra, gli immobili risultano divisibili in lotti secondo le indicazioni fornite al precedente quesito di stima (quesito n. 9), ovvero:

- **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A'**
- **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B'**
- **LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C'**
- **LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D'**
- **LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'E'**
- **LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'F'**
- **LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'G'**
- **LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'H'**
- **LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'I'**

- LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'L'
- LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO 'M'



11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste, e dopo aver ricevuto copia dei contratti di locazione in essere, dagli stessi soggetti eseguiti, nelle persone del Sig. [REDACTED], sulla base di tale documentazione, può attestare quanto segue:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "B":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D':

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'E'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili risulta, in essere, un regolare contratto di locazione stipulato in data 1 Novembre 2011 con durata di anni nove e scadenza al giorno 31 Ottobre 2020, e si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo e alle stesse condizioni

Il contratto di locazione è per uso commerciale.

Il canone mensile è pari ad €. =750,00= (diconsi settecentocinquanta euro/00) per un importo annuo pari ad €. =9.000,00= (diconsi novemila/00). (allegato 40)



Pertanto, alla data del sopralluogo l'immobile di cui sopra risultava essere regolarmente locato.

LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'F'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risultava locato con regolare contratto, con cedolare secca, stipulato in data 1 Settembre 2020 con durata di anni uno scadenza al giorno 31 Agosto 2021.

Il contratto di locazione è per uso abitativo, in quanto l'autorimessa in oggetto è risultava collegata ad un'unità residenziale non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nel contratto non risultava indicata la quota in capo all'autorimessa.

Il canone mensile risultava pari ad €. =530,00= (diconsi cinquecentotrenta euro/00) per un importo annuo pari ad €. =6.360,00= (diconsi seimila-trecento-sessanta/00). (allegato 41)

In data 12 Ottobre 2022 il C.T.U. ha effettuato un'interrogazione in Anagrafe Tributaria, e il contratto scaduto non risulta essere stato rinnovato. (allegato 41.1)

LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'G'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita €. 86,92 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risultava locato con regolare contratto di natura

transitoria stipulato in data 29 Settembre 2020 con durata di anni uno a partire dal 1 Ottobre 2020 e con scadenza al giorno 30 Settembre 2021.

Il contratto risultava poi essere stato regolarmente prorogato fino alla scadenza del 30/09/2022 (allegato 42)

Il contratto di locazione è per uso abitativo, in quanto l'autorimessa in oggetto è risultava collegata ad un'unità residenziale non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nel contratto non risultava indicata la quota in capo all'autorimessa.

Il canone mensile risultava pari ad €. = 500,00= (diconsi cinquecento euro/00) per un importo annuo pari ad €. =6.000,00= (diconsi seimila/00). (allegato 42.1)

In data 12 Ottobre 2022 il C.T.U. ha effettuato un'interrogazione in Anagrafe Tributaria, e il contratto scaduto non risulta essere stato rinnovato. (allegato 42.2)

LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "H"

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- ██████████, nato a Bra il ██████████ - C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risultava locato con regolare contratto di locazione, con cedolare secca, stipulato in data 1 Novembre 2020 con durata di anni uno, e scadenza al giorno 31 Ottobre 2021. (allegato 43)

Il contratto di locazione risultava per uso abitativo, in quanto l'autorimessa in oggetto risulta collegata ad un'unità residenziale non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nel contratto però non risulta indicata la quota in capo all'autorimessa.

Il canone mensile è pari ad €. =400,00= (diconsi quattrocento euro/00) per un importo annuo pari ad €. =4.800,00= (diconsi quattromila-ottocento/00).

Ricevuta di avvenuta registrazione contratti di locazione. (allegato 43.1)

In data 12 Ottobre 2022 il C.T.U. ha effettuato un'interrogazione in Anagrafe Tributaria, e il contratto scaduto non risulta essere stato rinnovato.



LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'I'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. – Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risultava locato con regolare contratto di locazione, con cedolare secca, stipulato in data 5 Gennaio 2021 con durata di anni uno e scadenza al giorno 4 Gennaio 2022.

Il contratto di locazione è per uso abitativo.

Il canone mensile è pari ad €. = 400,00= (diconsi quattrocento euro/00) per un importo annuo pari ad €. = 4.800,00= (diconsi quattromila-ottocento/00). (allegato 44)

Ricevuta avvenuta registrazione contratto di locazione. (allegato 44.1)

In data 12 Ottobre 2022 il C.T.U. ha effettuato un'interrogazione in Anagrafe Tributaria, e il contratto scaduto non risulta essere stato rinnovato.

LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'L'

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. – Rendita €. 206,58 – Piano 1– Via Vittorio Veneto, 33

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risultava locato con regolare contratto di locazione, con cedolare secca, stipulato in data 1 Settembre 2020 con durata di anni uno e scadenza al giorno 31 Agosto 2021.

Il contratto di locazione era per uso abitativo.

Il canone mensile è pari ad €. = 400,00= (diconsi quattrocento euro/00) per un importo annuo pari ad €. = 4.800,00= (diconsi quattromila-ottocento/00). (allegato 45)

Precisiamo inoltre che tale contratto di locazione comprende oltre che l'unità residenziale, la

Particella 867 – Sub. 4 (autorimessa) non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Nel contratto però non risulta indicata la quota in capo all'autorimessa.

In data 12 Ottobre 2022 il C.T.U. ha effettuato un'interrogazione in Anagrafe Tributaria, e risulta essere stato registrato un nuovo contratto con durata dal 01/05/2022 al 30/04/2023
(allegato 45.1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO M

- Comune di Bra (Cn)

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Bra il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/1 –

Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, in quanto gli immobili risultano condotti ed abitati dal Sig. APRILE Giulio – **Soggetto esecutato** – e dalla sua famiglia che alla data del sopralluogo risulta essere così composta:

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] in Bra (Cn)

Atto n. 23 parte 1 serie A – anno 1944 – Comune di Bra (Cn)

C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

Nata il [REDACTED] in Cervere (Cn)

Atto n. 11 parte 1 serie A – anno 1944 – Comune di Cervere (Cn)

C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] in Bra (Cn)

Atto n. 355 parte 1 serie A – anno 1974 – Comune di Bra (Cn)

C.F. [REDACTED]

Risulta iscritto all'indirizzo:

Via Vittorio Veneto n. 33



Comune di Bra (Cn)

(Allegato 32)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Il caso non rientra.



13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non sono soggetti a vincoli di natura artistica, storica, turistico – ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo, in quanto trattasi di autorimessa all'interno di cortile privato di pertinenza dell'intero immobile.

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B'

L'immobile facente parte del presente gruppo, non presenta alcun vincolo.

Al momento l'unità è sfitta.

Ricordiamo che il riscaldamento è autonomo.

Non è stato indicato alcun Amministratore di condominio, ma la gestione viene seguita dalla proprietà al fine di contenere le spese di gestione.

Non è possibile quantificare la quota di spese condominiali, che nel caso specifico risulterebbe riferita solo alla lue scala, in quanto al momento il complesso immobiliare risulta essere per di più sfitto, e quindi non si hanno attendibili parametri di riferimento.

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C'

L'immobile facente parte del presente gruppo, non presenta alcun vincolo.

Al momento l'unità è sfitta.

Ricordiamo che il riscaldamento è autonomo.

Non è stato indicato alcun Amministratore di condominio, ma la gestione viene seguita dalla proprietà al fine di contenere le spese di gestione.

Non è possibile quantificare la quota di spese condominiali, che nel caso specifico risulterebbe riferita solo alla lue scala, in quanto al momento il complesso immobiliare risulta essere per di più sfitto, e quindi non si hanno attendibili parametri di riferimento.

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D'

L'immobile facente parte del presente gruppo, non presenta alcun vincolo.

Al momento l'unità è sfitta.

Ricordiamo che il riscaldamento è autonomo.

Non è stato indicato alcun Amministratore di condominio, ma la gestione viene seguita dalla proprietà al fine di contenere le spese di gestione.

Non è possibile quantificare la quota di spese condominiali, che nel caso specifico risulterebbe riferita solo alla lue scala, in quanto al momento il complesso immobiliare risulta essere per di più sfitto, e quindi non si hanno attendibili parametri di riferimento.

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'E'

L'immobile facente parte del presente gruppo, non presenta alcun vincolo particolare.

Si ricorda, come specificato al punto 11 che l'immobile risulta locato, con regolare contratto.

Il C.T.U. ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione in essere, sia da intendersi quale vincolo, e come tale quantificabile nella detrazione del 10% del valore dell'immobile

Si segnala l'onere del versamento della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

LOTTO 6- CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'F'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà - ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

LOTTO 7 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'G'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si ricorda inoltre, come specificato al punto 11 che l'immobile risulta sfritto.

Il C.T.U. ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione in essere, sia da intendersi quale vincolo, e come tale quantificabile nella detrazione del 10% del valore dell'immobile

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà - ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

LOTTO 8 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'H'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si ricorda inoltre, come specificato al punto 11 che l'immobile risulta sfritto

Il C.T.U. ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione in essere, sia da intendersi quale

vincolo, e come tale quantificabile nella detrazione del 10% del valore dell'immobile
Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2021 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO T'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si ricorda inoltre, come specificato al punto 11 che l'immobile risulta affitto

Il C.T.U. ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione in essere, sia da intendersi quale vincolo, e come tale quantificabile nella detrazione del 10% del valore dell'immobile

Si segnala l'onere del versamento della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO L'

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si ricorda inoltre, come specificato al punto 11 che l'immobile risulta locato, con regolare contratto.

Il C.T.U. ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione in essere, sia da intendersi quale vincolo, e come tale quantificabile nella detrazione del 10% del valore dell'immobile

Si segnala il versamento della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2021 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO M

Non risulta l'esistenza di alcun vincolo particolare

Si segnala l'onere del versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Ricordiamo che all'interno dell'immobile risiede il Sig. ██████████ – **Soggetto esecutato** – unitamente alla sua famiglia



14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, e indicati con la dicitura **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A"** per i quali si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Di fatto non si rileva alcuna spesa di gestione.

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "B"

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Di fatto non si rileva alcuna spesa di gestione.

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C"

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Di fatto non si rileva alcuna spesa di gestione.

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "D"

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Di fatto non si rileva alcuna spesa di gestione.

• **LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "E"**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 60,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

• **LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "F"**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

• **LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "G"**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso.

L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che

la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.



• **LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'H'**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso. L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

• **LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'I'**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso. L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.



• **LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'L'**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso. L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro.

Per quanto riguarda la quantificazione delle spese condominiali, non risulta possibile fornire alcuna indicazione, in quanto non ci è stata fornita dalla proprietà. L'unico dato rilevato, è che la gestione del fabbricato non risulta affidata ad un amministratore, ma risulta gestita direttamente dalla proprietà – ad occuparsene è il Sig. ██████████ figlio del soggetto esecutato - il quale sulla base dei consumi fatturati dai diversi gestori, provvede alla suddivisione delle spese.

• **LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'M'**

Per questo gruppo di immobili si segnala l'onere di versamento annuo della Tosap (Tassa di occupazione del suolo pubblico) relativa al passo carraio, il cui importo per l'anno 2022 risulta essere di circa €. 100,00 che andrebbe suddiviso fra tutte le unità costituenti il complesso. L'ammontare irrisorio risulta essere di pochi euro. Di fatto non si rileva alcuna spesa di gestione.



15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2021) del Comune di Bra (Cn), pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione delle diverse aree, viste le caratteristiche costruttive degli immobili descritti ed oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, preso atto che:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A"

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le condizioni del basso fabbricato in cui risulta allocata l'autorimessa in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *"Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata"*.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice di zona: B3 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'A':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 5 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita € 56,24 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Autorimessa	Mq. 11,00
-------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Autorimessa	Mq. 11,00	€ 1.085,00	€ 11.935,00

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 11.900,00 arrotondato
(diconsi euro undicimila-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = € 11.900,00
(diconsi euro undicimila-novecento/00)

• **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':**

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le parti private.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come "Tessuto storico a carti chiuse concatenate", ed in particolare il fabbricato risulta identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario

con facciata rimaneggiata”.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice di zona: B3 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293



Unità residenziale	Mq. 101,45
--------------------	------------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
-----------	------------------	-------	--------



Unità residenziale	Mq. 101,45	€1.300,00	€. 131.885,00
--------------------	------------	-----------	----------------------

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 3.576,00 (euro tremila-cinquecento-settanta-sei/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE €. 131.885,00

QUOTA IN DEDUZIONE €. 3.576,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 128.309,00

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 128.309,00 x 10% - €. 12.830,90

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 115.478,10

€. 115.000,00 Arrotondato (diconsi euro cento-quindicimila/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = €. 115.000,00

(diconsi euro cento-quindicimila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ - soggetto esecutato = €. 115.000,00

(diconsi euro cento-quindicimila/00)

• LOTTO 9 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C"

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le parti private.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano

Regolatore Generale Comunale, come *"Tessuto storico a corti chiuse concatenate"*, ed in particolare il fabbricato risulta identificato come *"Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata"*.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice di zona: B3 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia.	Stato conservativo	Valore di mercato €./Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €./Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "C":

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Unità residenziale	Mq. 62,45
--------------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale	Mq. 62,45	€. 1.300,00	€. 81.185,00

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 3.576,00 (euro tremila-cinquecento-settanta-sei/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE € 81.185,00

QUOTA IN DEDUZIONE € 3.576,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 77.609,00

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 77.609,00 x 10% - € 7.760,90

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 69.848,10

€ 69.850,00 Arrotondato (diconsi euro sessantanove-mila-ottocento-cinquanta/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - € 69.850,00

(diconsi euro sessantanove-mila-ottocento-cinquanta/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ - soggetto esecutato = €. 69.850,00

(diconsi euro sessantanove-mila-ottocento-cinquanta/00)

• LOTTO 4 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "D":

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le parti private.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere

ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come "Tessuto storico a carti chiuse concatenate", ed in particolare il fabbricato risulta identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice di zona: B3 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita
€ 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Unità residenziale	Mq. 78,96
--------------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale	Mq. 78,96	€. 1.300,00	€. 102.648,00

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 3.576,00 (euro tremila-cinquecento-settanta-sei/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE €. 102.648,00

QUOTA IN DEDUZIONE €. 3.576,00
(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 99.072,00

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
€. 99.072,00 x 10%

- €. 9.907,20

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 89.164,80

€. 89.000,00 Arrotondato (diconsi euro ottantanove-mila/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - €. 89.000,00
(diconsi euro ottantanove-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ - soggetto esecutato = €. 89.000,00
(diconsi euro ottantanove-mila/00)

LOTTO 5 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "E".

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda

le condizioni del basso fabbricato in cui risulta allocata l'autorimessa in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel centro storico della Città di Bra, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come "Tessuto storico a corti chiuse concatenate", ed in particolare il fabbricato risulta identificato come "Edificio riconducibile all'impianto originario con facciata rimaneggiata".

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice di zona: B3 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Negozi	NORMALE	1400	2150	L	6	9,1	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,9	4,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "E":

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. – Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Unità commerciale	€/mq. 1.800,00
-------------------	----------------

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 7 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 65,90 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Autorimessa	€/mq. 1.085,00
-------------	----------------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità Commerciale	Mq. 128,00	€. 1.800,00	€. 230.400,00
Autorimessa	Mq. 11,90	€. 1.085,00	€. 12.911,50
Totale			€. 243.311,50

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 1.661,00 (euro mille-seicento-sessanta-uno/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE (Unità commerciale + autorimessa) € 243.311,50

QUOTA IN DEDUZIONE € 1.661,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 241.650,50

deduzione del 10% per canone di locazione in essere

(come identificata al precedente punto 13)

€ 241.650,50 x 10% - € 24.165,05

€ 217.485,45

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 217.485,45 x 10% - € 21.748,54

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 192.736,91

Arrotondato € 192.700,00 (dicansi euro cento-novanta-due-mila-settecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 192.700,00

(dicansi euro cento-novanta-due-mila-settecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 192.700,00
(diconsi euro cento-novanta-due-mila-settecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO F.

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le condizioni del basso fabbricato in cui risulta allocata l'autorimessa in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)" facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



LOTTO 6 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "F":

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 23 Mq. – Rendita €. 92,03 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Autorimessa	Mq. 22.95
-------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Autorimessa	Mq. 22,95	€. 840,00	€. 19.278,00

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 792,20 (euro settecento-novantadue/20) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE €. 19.278,00

QUOTA IN DEDUZIONE €. 792,20
(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 18.485,80

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
€. 18.485,80 x 10% - €. 1.848,58

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 16.637,22
Arrotondato €. 16.600,00 (diconsi euro sedicimila/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – €. 16.000,00
(diconsi euro sedicimila-seicento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 16.600,00
(diconsi euro sedicimila-seicento/00)

LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "G"

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le condizioni del basso fabbricato in cui risulta allocata l'autorimessa in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t) facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/ ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €.Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €.Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 7 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'G':

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 17 Mq. – Rendita € 86,92 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Autorimessa	Mq. 19,35
-------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Autorimessa	Mq. 19,35	€ 840,00	€ 16.254,00

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa € 792,20 (euro settecento-novanta-due/20) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE € 16.254,00

QUOTA IN DEDUZIONE € 792,20
(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 15.461,80

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
€ € 15.461,80 x 10% - € 1.546,18

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 13.915,62
Arrotondato € 13.900,00 (diconsi euro tredicimila-novecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – € 13.900,00
(diconsi euro tredicimila-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = € 13.900,00

(diconsi euro tredicimila-novecento/00)

LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'H'

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti comuni del complesso residenziale denominato Condominio "Aprile", sia per quanto riguarda le condizioni del basso fabbricato in cui risulta allocata l'autorimessa in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)" facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 – Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €./Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €./Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'H':

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: 11 Mq. – Rendita €. 56,24 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Autorimessa	Mq. 11,39
-------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Autorimessa	Mq. 11,39	€ 840,00	€ 9.567,60

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa € 792,20 (euro settecento-novanta-due/20) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE € 9.567,60

QUOTA IN DEDUZIONE € 792,20
(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 8.775,40

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto
€ 8.775,40 x 10% - € 877,54

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 7.897,86

Arrotondato € 7.800,00 (diconsi euro settemila-ottocento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 7.800,00
(diconsi euro settemila-ottocento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato = € 7.800,00
(diconsi euro settemila-ottocento/00)

LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'I'

Il complesso residenziale in cui ricadono gli immobili, si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda le parti comuni, (facciate, scale, porticato), molto meno per quanto riguarda le parti private, che esprimono chiaramente la vetustà dovuta agli anni, in modo particolare sia nei serramenti interni che in quelli esterni; occorre inoltre evidenziare il notevole stato di degrado in cui versa l'unità in oggetto.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)" facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale / ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lor da (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lor da (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N N è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'I'

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vari. –
Rendita €. 199,87 – Piano T– Via Vittorio Veneto, 33

Unità residenziale	Mq. 94,22
--------------------	-----------

Tenuto conto dello stato di degrado in cui versa l'unità si ritengono congrui i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale	Mq. 94,22	€. 500,00	€. 47.110,00

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 30.760,00 (euro trentamila-settecento-sessanta/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE €. 47.110,00

QUOTA IN DEDUZIONE €. 30.760,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 16.350,00

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 16.350,00 x 10% - €. 1.635,00

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 14.715,00

Arrotondato €. 14.700,00 (diconsi euro quattordicimila-settecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = €. 14.700,00

(diconsi euro quattordicimila-settecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 14.700,00

(diconsi euro quattordicimila-settecento/00)

LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'L'

Il complesso residenziale in cui ricadono gli immobili, si presenta in buono stato di conservazione per quanto riguarda le parti comuni, (facciate, scale, porticato), molto meno per quanto riguarda le parti private, che esprimono chiaramente la vetustà dovuta agli anni, in modo particolare sia nei serramenti interni che in quelli esterni.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale - T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 - 3 p.f.t) facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

LOTTO 10 - CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO L*:

Foglio 49 - Particella 867 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza: 4 Vani. - Rendita €. 206,58 - Piano 1- Via Vittorio Veneto, 33

Unità residenziale	Mq. 84,50
--------------------	-----------

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/ ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 - **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €./Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €./Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale	Mq. 84,50	€ 840,00	€ 70.980,00

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa € 3.576,00 (euro tremila-cinquecento-settanta-sei/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE € 70.980,00

QUOTA IN DEDUZIONE € 3.576,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 67.404,00

deduzione del 10% per canone di locazione in essere

(come identificata al precedente punto 13)

€ 67.404,00 x 10%

- € 6.740,40

€ 60.663,60

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 60.663,60 x 10%

- € 6.066,36

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA € 54.597,24

Arrotondato € 54.500,00 (diconsi euro cinquanta-quattro-mila-cinquecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 54.500,00

(diconsi euro cinquanta-quattro-mila-cinquecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = € 54.500,00

(diconsi euro cinquanta-quattro-mila-cinquecento/00)

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO M.

Il fabbricato residenziale unifamiliare si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le parti esterne (facciate, scale, porticato, cortile), sia per quanto riguarda gli ambienti interni, anche se nelle finiture si legge tutta la vetustà dell'immobile stesso.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta individuato sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente nella Città di Bra come "Tessuto Urbano con impianto seriale – T3 (edifici in linea lungo il fronte strada 2 – 3 p.f.t)" facente riferimento all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente nelle aree di impianto unitario e/o sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in corso.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO M.

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 13,5 Vani – Rendita €. 1.254,99 – Piano S1/T/1/2– Via Vittorio Veneto, 33

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 16 – Cortile – Bene comune non censibile

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: BRA

Fascia/zona: Centrale/ESPANSIONE DEL NUCLEO CENTRALE

Codice di zona: B2 – **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup. L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	840	1250	L	2,8	4,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale	Mq. 361,07	€. 940,00	€. 339.405,80

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 21.676,00 (euro ventuno-mila-seicento-settantasei/00) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per ogni proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

TOTALE GENERALE €. 339.405,80

QUOTA IN DEDUZIONE €. 21.676,00

(come identificata al precedente punto 8)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 317.729,80

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 317.729,80 x 10% - €. 31.772,98

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 285.956,82

Arrotondato €. 285.900,00 (diconsi euro duecento-ottanta-cinque-mila-novecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - €. 285.900,00

(diconsi euro duecento-ottanta-cinque-mila-novecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà del Sig. ██████████ – soggetto esecutato = €. 285.900,00

(diconsi euro duecento-ottanta-cinque-mila-novecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella di Sintesi:

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 1	€. 11.900,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 2	€. 118.000,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 3	€. 69.850,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 4	€. 89.000,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 5	€. 192.700,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 6	€. 16.600,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 7	€. 13.900,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 8	€. 7.800,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 9	€. 14.700,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 10	€. 54.500,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA - LOTTO 11	€. 285.900,00
	
	
	



16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

In considerazione del fatto che l'esecuzione immobiliare in oggetto interessa soggetti privati, il C.T.U può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da IVA, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come riportato dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1 Gennaio 2014.



17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d,e,f.

Il C.T.U. può attestare che tutte le sopra indicate unità immobiliari, ad esclusione delle autorimesse, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare, non rientrano in alcune categorie di cui all'Art. 3 - comma terzo lettere a, b, c del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art.1 del D.Lgs 26.11.2006 lettere d,e,f, e pertanto le unità residenziali saranno oggetto di redazione di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra, (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 207 - iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n°104547.

COMUNE DI BRA (Cn)

• LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'B':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 12 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 vani – Rendita €. 206,58 – Piano - 1 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0005

Valido fino al 03/11/2032

(allegato 46)

• LOTTO 3 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'C':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 14 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 2,5 vani – Rendita €. 129,11 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0006

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 47)

• LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'D':

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 15 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – Rendita €. 154,94 – Piano 2 – Via Vittorio Emanuele II, 293

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0007

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 48)



• **LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'E':**

Foglio 49 – Particella 928 – Sub. 17 – Categoria C/1 – Classe 10 – Consistenza: 102 Mq. –

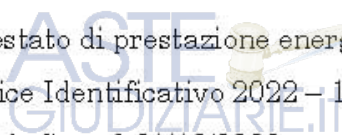
Rendita €. 2.718,22 – Piano T – Via Vittorio Emanuele II, 293

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0008

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 49)



• **LOTTO 9 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'T':**

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 8 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 Vani. –

Rendita €. 199,87 – Piano T – Via Vittorio Veneto, 33

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0009

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 50)



• **LOTTO 10 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'L':**

Foglio 49 – Particella 867 – Sub. 10 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4 Vani. –

Rendita €. 206,58 – Piano 1 – Via Vittorio Veneto, 33

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0010

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 51)



• **LOTTO 11 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO 'M':**

Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 4,5 Vani. –

Rendita €. 418,33 – Piano S.Int. – T – Via Vittorio Veneto, 33



Foglio 49 – Particella 1520 – Sub. 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 9,5 Vani. –
Rendita €. 883,14 – Piano 1 – 2 – Via Vittorio Veneto, 33

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2022 – 104547 – 0011

Valido fino al 31/12/2023

(allegato 52)



18) CONCLUSIONI

In merito al mandato affidato, il Tecnico Incaricato ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Illustrissimo G.E., per il quale rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bra, li 18 Ottobre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Copia lettera raccomandata e relative ricevute, per comunicare ai soggetti eseguiti l'avvio delle operazioni peritali
2. 3. 4. 5. 6. 7. Copia verbali di sopralluogo
8. Copia deposito istanza estensione pignoramento del 08/02/2022
9. Copia verbale udienza del 28/02/2022
10. Copia verbale udienza del 16/05/2022
11. Copia calendario udienze
12. Copia ispezione ipotecaria – Comune di Bra – Foglio49 – Particelle 1521 - 2179
13. Copia delle visure catastali degli immobili all'atto di inizio delle operazioni peritali
14. Copia della Licenza Edilizia n. 1971 del 27/06/1970
15. Mappa di impianto catastale della Città di Bra – Fine Ottocento
16. Estratto P.R.G.C. Città di Bra – Anno 1952
17. Estratto P.R.G.C. Città di Bra – Anno 1956 – 1959
18. Estratto P.R.G.C. Città di Bra - Vigente
19. Copia Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1909/2000 del 14/12/2000
20. Copia Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 55/2005 del 21/02/2005
21. Copia Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2803/2008 del 22/08/2008
22. Copia Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n. 204/2011 del
23. Estratto P.R.G.C. – Città di Bra – Anno 1975
24. Copia della Licenza Edilizia n. 2600 del 08/08/1973
25. Copia della Concessione Edilizia n. 5518 del 10/08/1994
26. Copia della Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 2775/2008 del 23/07/2008

27. Copia della Licenza Edilizia n. 2240/1972 del 03/02/1972

28. Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 7072/1990 del 27/11/1990

29. Copia della Pratica Edilizia n. 696 del 10/08/1994

30. Copia della Concessione Edilizia n. 5518/1994 del 10/08/1994

31. Copia della Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 263/2003 del 28/03/2003

32. Copia del certificato di residenza e dello stato di famiglia del soggetto esecutato

33. Copia dell'Estratto di Matrimonio del soggetto esecutato

34. Copia della denuncia di variazione catastale del 18/02/2022 relativa agli immobili individuati come: Gruppo A – Lotto 1 ; Gruppo B – Lotto 2; Gruppo D – Lotto 4; Gruppo E – Lotto 5

34.1 Pratica Docfa Immobili GRUPPO A – Lotto 1 e GRUPPO E – Lotto 5

34.2 Pratica Docfa Immobili GRUPPO B – Lotto 2 e GRUPPO D – Lotto 4

34.3 Quietanza n. 951477 del 18/02/2022

34.4 Quietanza n. 951483 del 18/02/2022

35. Copia della denuncia di variazione catastale del 10/10/2022 relativa agli immobili individuati come: Gruppo G – Lotto 7; Gruppo H – Lotto 8; Gruppo I – Lotto 9; Gruppo L – Lotto 10

35.1 Pratica Docfa Immobili Gruppo G – Lotto 7; Gruppo H – Lotto 8; Gruppo I – Lotto 9; Gruppo L – Lotto 10

35.2 Quietanza n. 536829 del 10/10/2022

36. Copia della denuncia di variazione catastale del 11/10/2022 relativa agli immobili individuati come: Gruppo C – Lotto 3

36.1 Pratica Docfa Immobili Gruppo C – Lotto 3

36.2 Quietanza n. 5399741 del 11/10/2022

37. Copia della denuncia di variazione catastale del 18/10/2022 relativa agli immobili individuati come: Gruppo F – Lotto 6; Gruppo M – Lotto 11;

37.1 Pratica Docfa Immobili Gruppo F – Lotto 6; Gruppo M – Lotto 11;

37.2 Quietanza n. 5419306 del 12/10/2022

37.3 Quietanza n. 5545840 del 18/10/2022

37.4 Copia Frazionamento catastale



38. Estratto N.T.A. - Art. 26

39. Estratto N.T.A. - Art. 29

40. Copia contratto di Locazione - Lotto 5

41. Copia contratto di Locazione - Lotto 6

41.1 Interrogazione Anagrafe Tributaria del 12/10/2022 - Lotto 6

42. Copia della proroga del contratto di locazione - Lotto 7

42.1 Copia contratto di locazione - Lotto 7

42.2 Interrogazione Anagrafe Tributaria del 12/10/2022 - Lotto 7

43. Copia contratto di locazione - Lotto 8

43.1 Ricevuta di avvenuta registrazione contratto di locazione

44. Copia Registrazione contratto di locazione

45. Copia del contratto di locazione - Lotto 10

45.1 Interrogazione Anagrafe Tributaria del 12/10/2022 - Lotto 10

46. Attestato di Prestazione Energetica - Immobili contenuti nel Gruppo B - Lotto 2

46.1 Ricevuta A.P.E.

46.2 Relazione di Sopralluogo

47. Attestato di Prestazione Energetica - Immobili contenuti nel Gruppo C - Lotto 3

47.1 Ricevuta A.P.E.

47.2 Ricevuta A.P.E.

48. Attestato di Prestazione Energetica - Immobili contenuti nel Gruppo D - Lotto 4

48.1 Ricevuta A.P.E.

48.2 Ricevuta A.P.E.



49. Attestato di Prestazione Energetica - Immobili contenuti nel Gruppo E - Lotto 5

49.1 Ricevuta A.P.E.

49.2 Relazione di Sopralluogo

50. Attestato di Prestazione Energetica - Immobili contenuti nel Gruppo I - Lotto 9



50.1 Ricevuta A.P.E.

50.2 Relazione di Sopralluogo

51. Attestato di Prestazione Energetica -Immobili contenuti nel Gruppo L – Lotto 10

51.1 Ricevuta A.P.E.

51.2 Relazione di Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

52. Attestato di Prestazione Energetica -Immobili contenuti nel Gruppo M –Lotto 11

52.1 Ricevuta A.P.E.

52.2 Relazione di Sopralluogo

53. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo A –
Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

54. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo B –
Lotto 2

55. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo C –
Lotto 3

56. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo D –
Lotto 4

57. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo E –
Lotto 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

58. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo F –
Lotto 6

59. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo G –
Lotto 7

60. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo H –
Lotto 8

61. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo I –
Lotto 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

62. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo L –
Lotto 10

63. Relazione fotografica esterna ed interna degli immobili contenuti nel Gruppo M –
Lotto 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



64. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo A – Lotto 1
65. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo B – Lotto 2
66. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo C – Lotto 3
67. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo D – Lotto 4
68. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa agli immobili contenuti nel Gruppo E – Lotto 5
69. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo F – Lotto 6
70. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo G – Lotto 7
71. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo H – Lotto 8
72. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo I – Lotto 9
73. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo L – Lotto 10
74. Dettagliata descrizione dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, relativa ai terreni contenuti nel Gruppo M – Lotto 11
75. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili
76. Copia delle ricevute di invio, alle parti, di bozza di relazione

Bra, li 18 Ottobre 2022



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

