

In riferimento all'incarico ricevuto dal Giudice, Dott.ssa Natalia Fiorello, in data 10/02/2022 in cui si chiede alla sottoscritta, in qualità di CTU nell'esecuzione immobiliare n. 324/2014 R.G.E. di *integrare l'elaborato peritale tenendo conto anche dei beni staggiti nell'esecuzione immobiliare n. 63/2020 (riunita alla presente con provvedimento depositato in data 21.12.2020) e valutare la formazione di nuovi lotti, considerando anche che parte dei beni immobili delle due procedure ora riunite sono parzialmente coincidenti*, la sottoscritta si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica.

Sulla base dell'elaborato peritale depositato dalla sottoscritta in data 14/10/2016 ed aggiornato nei valori di mercato in data 04/11/2021 relativamente ai beni staggiti nell'esecuzione immobiliare 324/2014 e della relazione elaborata dal Geometra Daniele Taricco in merito ai beni oggetto di esecuzione immobiliare n.63/2020 ai quali si rimanda per le descrizioni dettagliate dei singoli corpi, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici, servitù, giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale, attuali e precedenti proprietari, pratiche edilizie, fonti di informazioni e criteri di stima, si ritiene di poter individuare 3 lotti, così composti:

LOTTO 1

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento/porzione di casa ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 78 sub. 2, categoria A/3, classe U, vani 10, rendita 397,67 €, Cascina Soprana n. 1, Piano T-1 - 2

VALORE FINALE DI STIMA = 60.500,00 €¹

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato a destinazione residenziale sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, 25.

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 78 sub. 4, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, rendita 504,84 €, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

VALORE = 161.825,84 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 24.273,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.168,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

VALORE FINALE DI STIMA = 161.825,84-24.273,88-1.168,0 = 136.383,96 €

¹ Valore desunto dalla Relazione peritale del Geometra Daniele Taricco



CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso magazzino/locale di sgombero sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, 25, piano 2.

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 78 sub. 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 174 mq., rendita 161,75 €, Strada Grangia s.n.c., piano 2.

VALORE = 33.745,80 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.061,87

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

VALORE FINALE DI STIMA = 33.745,80-5.061,87 = 28.683,93 €

CORPO D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso magazzino/locale di deposito sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano T-1.

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 1482 sub. 1 (ex Fg. 24 n. 162), categoria C/2, classe 1, 82 mq., rendita € 76,23, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

VALORE = 16.511,68 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.476,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

VALORE FINALE DI STIMA = 16.511,68 € - 2.476,75 € = 14.034,93 €

Giudice: D.ssa Natalia Fiorello
Perito: Arch. Stefania Rovera



CORPO E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a sgombero sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano 1.

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 163 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 46 mq., rendita € 42,76, Strada Grangia s.n.c., piano 1.

VALORE = 9.340,75 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.401,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

VALORE FINALE DI STIMA = 9.340,75 € - 1.401,11 € = 7.939,64 €

CORPO F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO sito in Scarnafigi (Cuneo), Strada Grangia- Cascina Soprana.

Il terreno risulta censito al C.T. come segue:

- foglio 24 mappale 251, incolt ster, 2 are 57 ca. di consistenza, senza reddito.

Trattandosi di terreni di esigua entità, senza rendita agraria e strettamente connessi con gli immobili confinanti oggetto di perizia, il loro valore si intende già conteggiato all'interno del valore dei corpi A e B.

VALORE TOTALE LOTTO 1

60.500,00 + 136.383,96 € + 28.683,93 € + 14.034,93 € + 7.939,64 € = 247.542,46 €

arrotondato a **247.542,00 €**

Giudice: D.ssa Natalia Fiorello
Perito: Arch. Stefania Rovera



LOTTO 2

CORPO G

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27

Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 1459 sub. 3 (ex sub.2), categoria D10, rendita € 4.800,00, Strada Grangia 27 piano T.

VALORE FINALE DI STIMA = 254.000,00 €²

CORPO H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Scarnafigi (Cuneo),
Strada Grangia - Cascina Soprana, s.n.c., piano T.

Il fabbricato risulta già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 1483 sub. 1, categoria C/7, classe 1, 147 mq., piano T, rendita € 46,31, Strada Grangia s.n.c., piano T.

VALORE = 19.848,68 €

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.977,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

VALORE FINALE DI STIMA = 19.848,68 € - 2.977,30 € = 16.871,38 €

CORPO I

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENO, sito in Scarnafigi (Cuneo), Via Cascina Soprana

Il fabbricato risulta già censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 24 mappale 253, incolt ster, 45 ca. di consistenza, **senza reddito**.

VALORE = 0,00 €

VALORE TOTALE LOTTO 2

254.000,00 € + 16.871,38 € + 0,00 € = 270.871,38 € arrotondato a 270.871,00 €

² Valore desunto dalla Relazione peritale del Geometra Daniele Taricco



LOTTO 3

Si mantiene il Lotto 3 così come formato dal Geometra Daniele Taricco nella sua relazione peritale, formato dal Bene 3 (foglio 24 mappale 1486 sub. 1, categoria D10, rendita 1002,10 €, Strada Grancia, 27, piano T-1) e Bene 4 (foglio 24 mappale 1486 sub. 2, categoria F2, senza rendita,10 €, Strada Grancia, 27, piano T-1)

VALORE FINALE DI STIMA = 79.000,00 €³

Il perito
Architetto Stefania ROVERA

³ Valore desunto dalla Relazione peritale del Geometra Daniele Taricco

