

AGGIORNAMENTO DESCRIZIONE BENI E LORO VALUTAZIONI

ELENCO BENI AGGIORNATI

A. BENE N° 1 BIS (AGGIORNATO). EX BENE 1 + PORZIONE DI EX BENE 2 (77,97 MQ) Magazzino ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO:

SOLUZIONE ASSEGNATA INTERAMENTE ALL'ESECUTATO. Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio locale uso magazzino-esposizione al piano terreno, caratterizzato da numerosi elementi divisorii interni per la delimitazione degli spazi (EX BENE 1) e da porzione di locale deposito al piano primo, quest'ultimo avente superficie pari a mq 77,97 (PORZIONE DI EX BENE 2). Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al Catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 21 (ex sub. 5 e porzione di ex sub. 6)**, categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari a 1/6 sull'intero compendio immobiliare.

VALORE BENE 1 BIS MESSO IN VENDITA ED ASSEGNATO PER L'INTERO ALL'ESECUTATO:

Valore complessivo: € 115.934,80, meno deprezzamento del 15% (vizi occulti e altro) sul valore totale di stima = € 98.544,58

Derivante da:

- valore EX BENE 1 pari a € 69.930,00, meno deprezzamento del 15% (vizi occulti e altro) sul valore totale di stima = € 59.440,50
- valore porzione di EX BENE 2 pari a 77,97 mq x €/mq 590,00 (valore parametrico) = 46.004,80 €, meno deprezzamento del 15% (vizi occulti e altro) sul valore totale di stima = € 39.104,08

Totale: € 69.930,00 + 46.004,80 = € 115.934,80, meno deprezzamento del 15% (vizi occulti e altro) sul valore totale di stima = € 98.544,58

Viene posto in vendita l'intero BENE 1 BIS, avente valore complessivo pari alla quota di 1/6 in capo all'esecutato, parametrato sull'intero compendio immobiliare stimato.

B. BENE N° 2 BIS (AGGIORNATO). EX BENE 2, ESCLUSA LA PORZIONE ASSEGNATA AL BENE 1 BIS DI CUI AL PUNTO A- Locale commerciale ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio locale uso esposizione al piano primo e locali ad uso ufficio o similari al piano terreno (EX BENE 2, ESCLUSA LA PORZIONE DI SUPERFICIE PARI A 77,97 mq ASSEGNATI AL BENE 1 BIS). Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 22 (ex sub. 6)**, Categoria D/8.

VALORE BENE 2 BIS:

Valore complessivo: € 329.825,20



Derivante da:

- valore EX BENE 2 pari a € 375.830,00
- valore porzione di EX BENE 2 pari a 77,97 mq x €/mq 590,00 (valore parametrico) = 46.004,80 €

Totale: € 375.830,00 - 46.004,80 (PORZIONE ASSEGNATA A BENE 1 BIS) = € 329.825,20

C. Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 16** (ex sub. 7), Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 15** (ex sub. 7), Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 24** (porzione di sottotetto), Categoria C/2.

VALORE BENE 3 (INVARIATO):

Valore complessivo: € 114.801,00

D. Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 18** (ex sub. 8), Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 17** (ex sub. 8), Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 23** (porzione di sottotetto), Categoria C/2.

VALORE BENE 4 (INVARIATO):

Valore complessivo: € 72.879,00

E. Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Caramagna Piemonte (CN) - Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO, SECONDO e TERZO SOTTOTETTO:

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da un ampio alloggio abitativo posto al piano secondo, comprese pertinenze esclusive quali cantina al piano terreno e porzione di locale sottotetto al piano terzo. Si considera inclusa la percentuale di incidenza sulle pertinenze di uso comune (vani scala, corte comune esterna e locale C.T.).

Identificato al catasto Fabbricati come segue: **Fg. 17, Part. 199, Sub. 20** (ex sub. 9), Categoria A/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 19** (ex sub. 9), Categoria C/2 - **Fg. 17, Part. 199, Sub. 12** (porzione di sottotetto), Categoria C/2.



VALORE BENE 5 (INVARIATO):

Valore complessivo: € 62.169,00

RIEPILOGO BENI E VALORI

- A.** BENE N° 1 BIS (AGGIORNATO). EX BENE 1 + PORZIONE DI EX BENE 2 (77,97 MQ): € 115.934,80, meno deprezzamento del 15% (vizi occulti e altro) sul valore totale di stima = € 98.544,58
- B.** BENE N° 2 BIS (AGGIORNATO). EX BENE 2 - PORZIONE PARI A 77,97 MQ ASSEGNATA AL BENE 1 BIS DI CUI AL PUNTO A: € 329.825,20
- C.** BENE N° 3: € 114.801,00
- D.** BENE N° 4: € 72.879,00
- E.** BENE N° 5: € 62.169,00

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE: € 695.609,00

CONSIDERAZIONI FINALI SULL'AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DIVISIONALE

Analizzate le unità immobiliari in oggetto, verificati i valori assegnati dal precedente C.T.U. Geom. ~~Stefano~~, si ritiene opportuno di non modificare le valutazioni immobiliari originarie in quanto le pertinenze assegnate, sia esclusive che comuni, risultano non essere compravendibili singolarmente ed autonomamente, ovvero prive di significative caratteristiche estrinseche ed intrinseche, vengono considerate all'interno della quota percentuale di incidenza nel valore espresso al mq commerciale per i singoli beni. Secondo quanto previsto dalla soluzione n. 2 di lotizzazione approvata, viene posto in vendita l'intero BENE 1 BIS, avente valore equivalente alla quota di diritto in capo al soggetto esecutato, pari a 1/6, parametrato sul valore totale del compendio immobiliare stimato.

SOLUZIONE 2 di LOTTIZZAZIONE (APPROVATA DALLE PARTI) AGGIORNATA:

Assegnazione all'Esecutato (~~Stefano~~) di tutto il Bene N° 1 BIS (elenco beni aggiornati) - Magazzino ubicato a Caramagna Piemonte (CN) Via San Sebastiano n. 94, piano TERRENO e PRIMO (al NCEU Foglio 17 n. 199 sub 21 (ex sub. 5 e porzione di ex sub. 6) di Valore complessivo da porre in vendita a € 115.934,80, con valore deprezzato per "vizi occulti e altro" pari ad € 98.544,58.

Assegnazione dei restanti Beni N° 2 BIS, 3, 4 e 5 agli altri comproprietari per restanti quote di diritto:

~~Stefano~~ per la Quota di 2/9 sull'intero compendio immobiliare (o altra quota che il Giudice decreterà)

~~Stefano~~ per la Quota di 2/9 sull'intero compendio immobiliare (o altra quota che il Giudice decreterà)

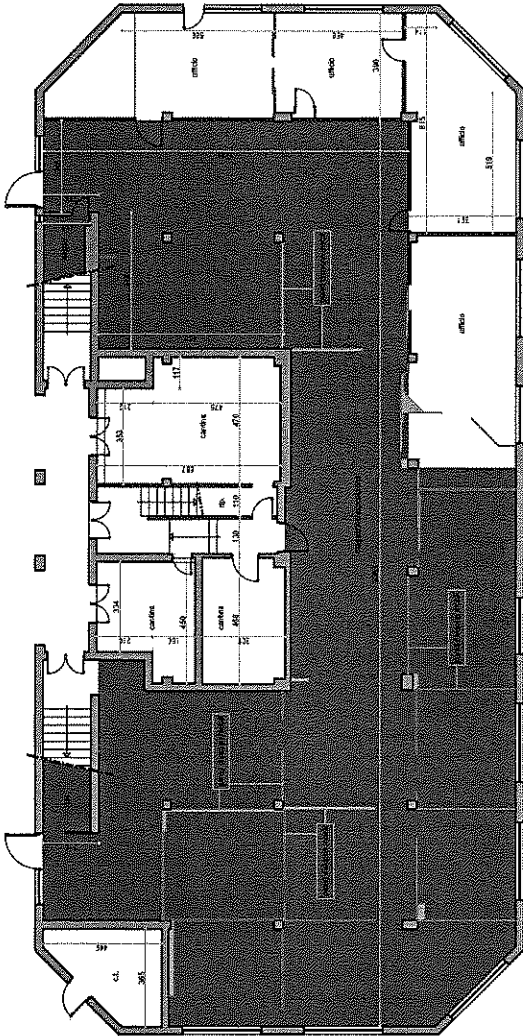
~~Stefano~~ per la Quota di 5/9 sull'intero compendio immobiliare (o altra quota che il Giudice decreterà)

Cuneo, li 06 agosto 2022

L'Esperto: Geom. ~~Alessandro Sorasio~~



PIANO TERRENO - Stato Progetto per FRAZIONAMENTO



porzioni oggetto di frazionamento per futura assegnazione alla comproprietaria GALLO Ines Caterina

Le restanti parti non evidenziate saranno oggetto di ripartizione fra i residui aventi diritto (GALLO Piermattéo per la quota di 2/9, GALLO Mariagrazia per la quota di 2/9 e SARTORIS Antonia per la quota di 5/9), così come ipotizzato dal CTU incaricato dal Tribunale di Cuneo per l'esecuzione immobiliare n. 3806/2019, riunita con n. 3576/2019 e così come confermato nell'udienza del 22.10.2020 ove è stata confermata l'ipotesi divisionale n.2, equivalente a quanto indicato nell'istanza di frazionamento senza opere presente.

PIANO PRIMO - Stato Progetto per FRAZIONAMENTO

