
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Taricco Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24

Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	29
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	31
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	31
Titolarità	31
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	31
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	31
Confini.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	32
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	32
Consistenza.....	32
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	32
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	36
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	36
Dati Catastali	37
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	37
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	37
Precisazioni.....	38
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Stato conservativo.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Parti Comuni.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	38
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	39

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	39
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	40
Stato di occupazione	40
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	40
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	41
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	45
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	47
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	50
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	50
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	51
Vincoli od oneri condominiali	51
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	51
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27.....	51
Stima / Formazione lotti	52
Lotto 1	52
Lotto 2	54
Lotto 3	56
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.500,00	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 254.000,00	64
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 79.000,00	65

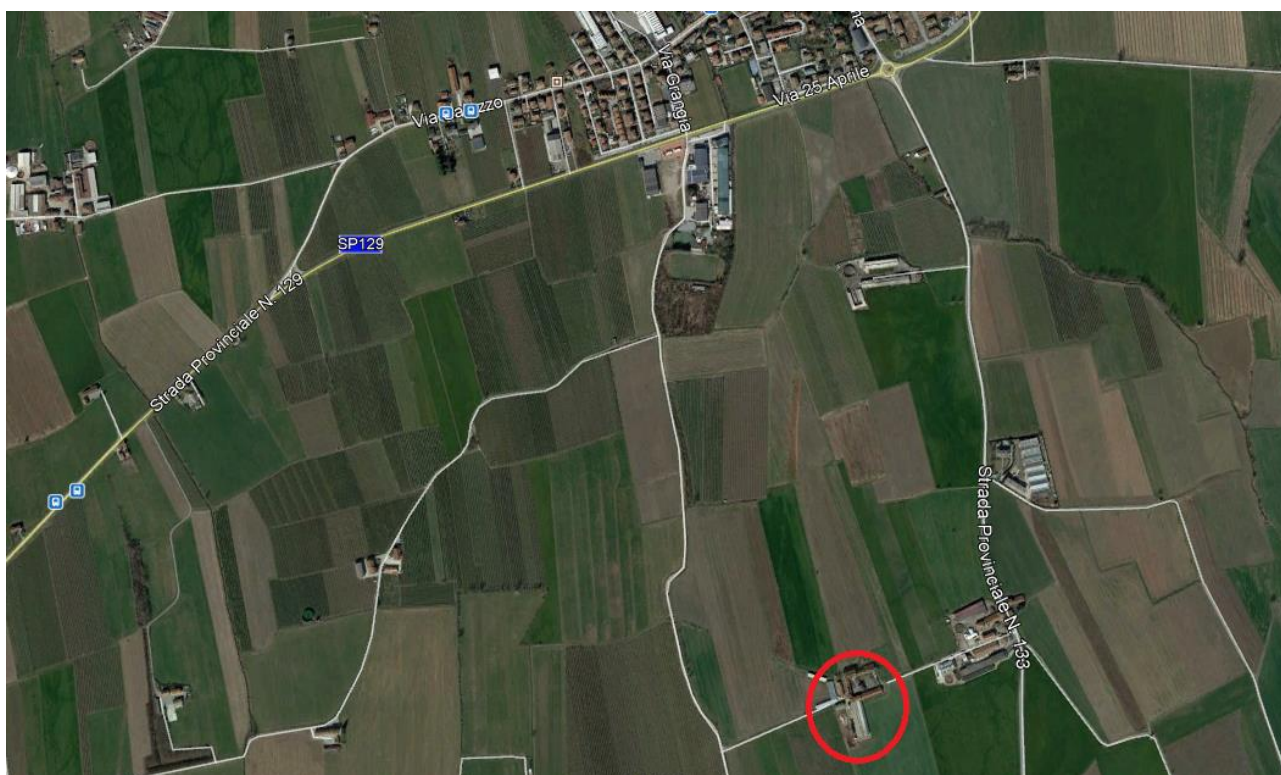
INCARICO

All'udienza del 10/08/2020, il sottoscritto Geom. Taricco Daniele, con studio in Piazza Vineis, 11 - 12037 - Saluzzo (CN), email; info@studiotaricco.it, PEC daniele.taricco@geopec.it, Tel. 0175.576302, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento/Porzione di casa ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento/porzione di casa ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27



DESCRIZIONE

APPARTAMENTO-PORZIONE DI CASA, foglio 24 mappale 78 sub. 2.

Casa di civile abitazione collocata in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi.

Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc...

Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari.

DESCRIZIONE: L'immobile in questione, probabilmente edificato alla fine del 1800 e/o nei primi del'900, consiste in una porzione cielo terra di casa di civile abitazione. La struttura portante è in mattoni probabilmente mista pietra. I serramenti esterni si presentano in legno a vetro singolo con persiane.

Dal cortile comune si entra direttamente nel soggiorno (di circa 28 mq) dal quale si accede alla sala (di circa 23 mq) da un lato e alla cucina (di circa 13 mq) dall'altro. Infine dalla cucina si accede alle due cantine (una di 23 mq e l'altra di 30 mq circa) poste a Nord.

I vani al piano terra si presentano completamente intonacati e tinteggiati con alcuni rivestimenti in

legno probabilmente per nascondere dell'umidità di risalita dei muri. La pavimentazione si presenta in piastrelle degli anni '50-'60 in parte sconnessa. Le cantine presentano invece pavimentazione in battuto di cemento.

Al piano primo, al quale si accede da una scala comune con altro subalterno, sono presente 3 camere da letto (tutte di circa 17 mq), 2 locali sgombero (di circa 20 mq ciascuno) e un bagno (di circa 10 mq) a cui si accede tramite disimpegno. Le camere da letto, con accesso diretto da corridoio di disimpegno formato da due porzioni consecutive collegate da una porta, hanno forma rettangolare e accesso esterno al balcone posto a sud.

Le camere da letto presentano pavimentazione in legno mentre i locali sgombero in marnette di terracotta. Il disimpegno e il bagno presentano pavimentazione e rivestimenti degli anni '50/'60.

I locali sgombero, allo stato attuale non possono essere trasformati in camere in quanto non hanno la superficie finestrata conforme a quanto stabilito dalla normativa.

L'ultimo piano consiste in un solaio/sottotetto, con altezza media di 235 cm, a cui si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione con pianta coincidente con i piani sottostanti. Questo si presenta al grezzo primo di qualsiasi impianto. Sono evidenti dei teli al fine di limitare il bagnamento del solaio tra il piano primo e il sottotetto.

In merito agli impianti si constata che l'impianto elettrico si presenta esterno a due fili non a norma, l'impianto termico un tempo a radiatori e caldaia a gasolio attualmente non è funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe al legno. L'acqua calda è prodotta da dei boiler elettrici (uno in cucina al piano terra ed uno nel bagno al piano primo).

Il tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi di presenta in cattivo stato conservativo e necessita di un'intervento manutentivo al fine di evitare danni da bagnamento ai solai e ai muri sottostanti.

L'immobile in oggetto non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con altro subalterno. Per l'accesso alla proprietà si ha diritto di passaggio mai formalizzato ma esistente su altre proprietà (sempre in capo agli esecutati).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord con cortile; a Est con fabbricato agricolo (f. 24 m. 1486 sub. 1 e 2); a Sud con cortile comune; a Ovest con altra abitazione (f.24 m. 78 sub.4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,80 m	T-1
Cantina piano terra	65,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	2,80 m	T
Abitazione piano primo	95,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,70 m	1
Sgombero piano primo	40,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto/soffitta	135,00 mq	165,00 mq	0,20	33,00 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,00 mq		

DESCRIZIONE: L'immobile in questione, probabilmente edificato alla fine del 1800 e/o nei primi del'900, consiste in una porzione cielo terra di casa di civile abitazione. La struttura portante è in mattoni probabilmente mista pietra. I serramenti esterni si presentano in legno a vetro singolo con persiane.

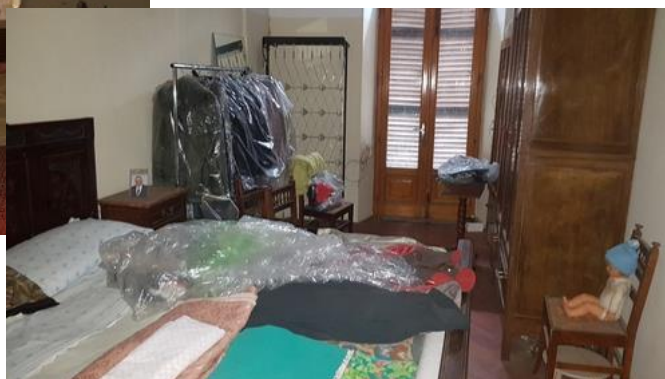


Dal cortile comune si entra direttamente nel soggiorno (di circa 28 mq) dal quale si accede alla sala (di circa 23 mq) da un lato e alla cucina (di circa 13 mq) dall'altro. Infine dalla cucina si accede alle due cantine (una di 23 mq e l'altra di 30 mq circa) poste a Nord.



I vani al piano terra si presentano completamente intonacati e tinteggiati con alcuni rivestimenti in legno probabilmente per nascondere dell'umidità di risalita dei muri. La pavimentazione si presenta in piastrelle degli anni '50-'60 in parte sconnessa. Le cantine presentano invece pavimentazione in battuto di cemento.

Al piano primo, al quale si accede da una scala comune con altro subalterno, sono presente 3 camere da letto (tutte di circa 17 mq), 2 locali sgombero (di circa 20 mq ciascuno) e un bagno (di circa 10 mq) a cui si accede tramite disimpegno. Le camere da letto, con accesso diretto da corridoio di disimpegno formato da due porzioni consecutive collegate da una porta, hanno forma rettangolare e accesso esterno al balcone posto a sud.



Le camere da letto presentano pavimentazione in legno mentre i locali sgombero in marnette di terracotta. Il disimpegno e il bagno presentano pavimentazione e rivestimenti degli anni '50/'60.

I locali sgombero, allo stato attuale non possono essere trasformati in camere in quanto non hanno la superficie finestrata conforme a quanto stabilito dalla normativa.

L'ultimo piano consiste in un solaio/sottotetto, con altezza media di 235 cm, a cui si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione con pianta coincidente con i piani sottostanti. Questo si presenta al grezzo primo di qualsiasi impianto. Sono evidenti dei teli al fine di limitare il bagnamento del solaio tra il piano primo e il sottotetto.

In merito agli impianti si constata che l'impianto elettrico si presenta esterno a due fili non a norma, l'impianto termico un tempo a radiatori e caldaia a gasolio attualmente non è funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe al legno. L'acqua calda è prodotta da dei boiler elettrici (uno in cucina al piano terra ed uno nel bagno al piano primo).

Il tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi di presenta in cattivo stato conservativo e necessita di un'intervento manutentivo al fine di evitare danni da bagnamento ai solai e ai muri sottostanti. L'immobile in oggetto non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con altro subalterno. Per l'accesso alla proprietà si ha diritto di passaggio mai formalizzato ma esistente su altre proprietà (sempre in capo agli esecutati).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1993 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 78, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Rendita € 397,67 Piano T-1-2
Dal 19/10/2006 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 78, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Rendita € 397,67 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	78	2		A3	U	10	318 mq	397,67 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale corrispondeva allo stato dei luoghi, le minime difformità interne sono tali da non richiedere una variazione della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in modesto stato conservativo. L'immobile presenta tutte le caratteristiche delle abitazioni rurali degli anni '60, periodo di ultima ristrutturazione. Anche se attualmente abitato, per un suo utilizzo secondo gli standard attuali sono necessari alcuni interventi di adeguamento igienico-sanitario, impiantistico e di efficientamento energetico.

PARTI COMUNI

L'abitazione in oggetto, come indicato nell'elaborato planimetrico, presenta in comune con altri subalterni (sub. 4) sia il cortile che la scala di accesso al piano primo (sub. 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'immobile in oggetto si deve passare su un cortile non oggetto di perizia (mappale 136); attraverso passo carraio (mappale 1471) e altro passaggio/terreno (mappale 161).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: l'edificio non presenta opere di isolamento perimetrale e sui solai.
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: l'impianto elettrico si presenta obsoleto e da adeguare alla normativa.
L'impianto di riscald. a radiatori non è funzionante. Nel locale cucina è presente un camino a legna.
Pavimentazione: completa per tutto l'appartamento in piastrelle al piano terreno e legno al piano primo (camere). I bagni (al p. terreno ed al p. primo) presentano pavimentazione tipica degli anni '60.
Altezza utile: i locali al p. terra (ingresso, cucina e bagno) ha un'altezza di 270 cm; i locali al piano primo hanno altezza di 270/280 cm circa.
Intonaci e finiture: internamente l'appartamento si presenta completamente intonacato e tinteggiato.
Allacciamenti: l'immobile si presenta allacciato all'acquedotto comunale. Per la fognatura si presume un pozzo perdente (dato fornito dalla proprietà).
Serramenti: i serramenti sono in legno con vetro singolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2034
- Scadenza disdetta: 30/03/2034
- Rilascio: 30/09/2034

Stato della causa in corso per il rilascio

Canone di locazione di €.850,00 complessivo per l'immobile in oggetto e altri 2 immobili censiti al foglio 24 mappale 1486 sub. 1 e 2.

Tipico contratto di locazione di affitto di fondo rustico con all'interno particolari condizioni a favore dell'affittuario. (vedasi allegato F-contratto di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1983 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tulli Silvestri	23/02/1983	11386	4617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	23/03/1983	1517	1204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2006 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		morte di Vallauri Natale	19/10/2006	31	750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	11/12/2007	9965	6828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 09/01/2003
Reg. gen. 204 - Reg. part. 21
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Bonanno Carlo
Data: 03/01/2003
N° repertorio: 42376
Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di apertura di credito
Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2009
Reg. gen. 4227 - Reg. part. 590
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Siffredi Alberto
Data: 29/05/2009
N° repertorio: 272742
N° raccolta: 37949
Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 27/06/2012
 Reg. gen. 4274 - Reg. part. 474
 Quota: 14/18
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 23.304,86
 Rogante: Tribunale di Verona
 Data: 31/05/2010
 N° repertorio: 2294
 N° raccolta: 2010
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto per debiti pregressi
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 18/12/2012
 Reg. gen. 8054 - Reg. part. 864
 Quota: 1/1
 Importo: € 115.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.963,75
 Rogante: Notaio Suffredi Alberto
 Data: 07/12/2012
 N° repertorio: 280324
 N° raccolta: 43042
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 28/07/2014
 Reg. gen. 5030 - Reg. part. 507
 Quota: 14/18
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 6.834,56
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 25/02/2013
 N° repertorio: 378
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto equitalia servizi riscossione
Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 22/06/2017
Reg. gen. 4437 - Reg. part. 514
Quota: 7/18
Importo: € 133.548,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.744,31
Rogante: Equitalia servizi riscossione
Data: 21/06/2017
N° repertorio: 1445
N° raccolta: 3717
Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2020
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2210
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel 2% per imposta ipotecaria sul valore degli immobili con un minimo di €. 200,00, tassa ipotecaria di €. 35,00 per immobile e liquidazione di imposta di bollo da corrispondere in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in €. 59,00 cadauno.

Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

INTERVENUTI:

RICORSO PER INTERVENTO dell'agenzia **** Omissis **** del 26/08/2020 in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 627,78 € - di cui capitale 504,22 € in capo al debitore **** Omissis ****
 - un credito di 172.077,85 € - di cui capitale 133.783,35 € in capo a **** Omissis ****
- per un totale di 172.705,63 €.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:
- un credito di 96.877,96 € comprensivo di interessi moratori e spese legali.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un importo capitale di 23.304,86 oltre agli interessi moratori, alle spese del procedimento monitorio liquidate in complessivi 680,00 €, 12,5% rimborso spese forfettarie e CPA, alle spese di registrazione del decreto ingiuntivo e di iscrizione ipotecaria pari a 694,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Edificio realizzato prima del 01/09/1967. Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie successive a tale data. In fase di sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti.

L'immobile risultava privo di certificazione energetica pertanto si è provveduto alla redazione del documento mancante.

L'abitazione in questo momento è abitata da coltivatori o ex coltivatori e pertanto sullo stesso non sono mai stati pagati gli oneri di urbanizzazione. Nel caso di trasferimento dell'immobile a soggetto diverso da coltivatore diretto a titolo principale si dovranno pagare gli oneri di urbanizzazione che ad oggi ammontano a circa €7.000,00 tra primaria e secondaria (pari a 7,00 €/mc).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal CTU.

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 definitivo 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 e, per 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un condominio. La proprietà dello stesso contribuisce al mantenimento delle parti comuni consistenti nel cortile e nella scala di accesso al piano primo. Le spese ordinarie di competenza sono indicativamente 200,00 € all'anno.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27



DESCRIZIONE

STALLA CON SILOS, foglio 24 mappale 1459 sub. 2.

Fabbricati a destinazione agricola (stalla e silos a trincea) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi.

Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc...

Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari.

DESCRIZIONE: La stalla in questione, edificata a partire dal 1993, è stata negli anni ampliata fino alla consistenza attuale (ultimo permesso di costruire del 2009). La struttura principale (realizzata nel 1983/1984 con una superficie di circa 1165,00 mq) si presenta in cls prefabbricato tipico degli anni '80. Si porge particolare attenzione al manto di copertura in amianto e i diverse zone rotte o ammalorate conseguente (secondo testimonianze di uno degli esecutivi) ad una forte grandinata di alcuni anni fa. Internamente sono presenti alcune lievi difformità interne della zona sala mungiture e locali accessori.

Un primo ampliamento, realizzato con Concessione Edilizia 874 del 24/09/1996, riguardava la

realizzazione di una stalla a stabulazione libera (di circa 518 mq) con struttura verticale in ferro, copertura con struttura in legno e manto di copertura in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cls.

Un secondo ampliamento (di circa 220,00 mq) riguardava sempre l'ampliamento della stalla con la realizzazione di una corsia di alimentazione in aderenza al primo ampliamento indicato in precedenza. Questa porzione si presenta con struttura in elevazione parte in legno e parte in metallo con copertura avente struttura in legno e manto di copertura in lamiera. Pavimentazione sempre in battuto di cls.

La stalla presenta varie recinzioni metalliche per la reazione di box e strutture per l'alimentazione di bovini. In merito alla funzionalità delle parti meccaniche presenti il perito non è in grado di stabilire il loro funzionamento o meno. Uno degli esecutati mi comunicava che le stesse dovrebbero essere oggetto di accurata manutenzione straordinaria prima del loro riutilizzo in quanto non usate da anni.

In merito al silos a trincea, realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 28/12/1984, presenta struttura in cls armato, pavimentazione probabilmente in cls o asfalto (in fase di sopralluogo non è stato possibile costatarlo con precisione in quanto ricoperto da uno strato di mais trinciato). Il manufatto in questione ha dimensioni 15,45 m x 20,00 m per una sup. di 308 mq. Il silos si presenta funzionale alla natura in essere senza particolari evidenti anomalie.

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RICONTRA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALI 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti e tre gli esecutati mentre il mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATASTAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.

Si fa presente inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord con il mappale 16(fabbricato); a Est con il mappale 300 (terreno agricolo); a Sud con il mappale 300 (terreno agricolo); a Ovest con il mappale 74 (terreno agricolo).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	1090,00 mq	1165,00 mq	1,00	1165,00 mq	4,50 m	T
Stalla aperta	518,00 mq	518,00 mq	0,50	259,00 mq	3,00 m	T
Tettoia	220,00 mq	220,00 mq	0,25	55,00 mq	3,00 m	T
Silos a trincea doppio	308,00 mq	308,00 mq	0,20	61,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1540,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1540,60 mq		

DESCRIZIONE: La stalla in questione, edificata a partire dal 1993, è stata negli anni ampliata fino alla consistenza attuale (ultimo permesso di costruire del 2009). La struttura principale (realizzata nel 1983/1984 con una superficie di circa 1165,00 mq) si presenta in cls prefabbricato tipico degli anni '80. Si porge particolare attenzione al manto di copertura in amianto e i diverse zone rotte o ammalorate conseguente (secondo testimonianze di uno degli esecutati) ad una forte grandinata di alcuni anni fa. Internamente sono presenti alcune lievi difformità interne della zona sala mungiture e locali accessori.

Un primo ampliamento, realizzato con Concessione Edilizia 874 del 24/09/1996, riguardava la realizzazione di una stalla a stabulazione libera (di circa 518 mq) con struttura verticale in ferro, copertura con struttura in legno e manto di copertura in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cls.

Un secondo ampliamento (di circa 220,00 mq) riguardava sempre l'ampliamento della stalla con la realizzazione di una corsia di alimentazione in aderenza al primo ampliamento indicato in precedenza. Questa porzione si presenta con struttura in elevazione parte in legno e parte in metallo con copertura avente struttura in legno e manto i copertura in lamiera. Pavimentazione sempre in battuto di cls.



La stalla presenta varie recinzioni metalliche per la reazione di box e strutture per l'alimentazione di bovini. In merito alla funzionalità delle parti meccaniche presenti il perito non è in grado di stabilire il loro funzionamento o meno. Uno degli esecutati mi comunicava che le stesse dovrebbero essere oggetto di accurata manutenzione straordinaria prima del loro riutilizzo in quanto non usate da anni.



In merito al silos a trincea, realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 28/12/1984, presenta struttura in cls armato, pavimentazione probabilmente in cls o asfalto (in fase di sopralluogo non è stato possibile costatarlo con precisione in quanto ricoperto da uno strato di mais trinciato). Il manufatto in questione ha dimensioni 15,45 m x 20,00 m per una sup. di 308 mq. Il silos si presenta funzionale alla natura in essere senza particolari evidenti anomalie.



IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RICONTRAVA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALI 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti e tre gli esecutati mentre il mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATASTAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.

Si fa presente inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 14/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1459, Sub. 1 Categoria C7 Cl.2, Cons. 230 Rendita € 85,53 Piano T
Dal 14/08/2012 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1459, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 2.926,00 Piano T
Dal 26/07/2013 al 30/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1459, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 5.245,00 Piano T
Dal 30/11/2020 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1459, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 4.225,50 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	1459	3		D10				4225,5 €	T		

Gia' foglio 24 mappale 1459 sub. 2 categoria D/10 SOPPRESSO I FASE DI VARIAZIONE CATASTALE

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale NON corrispondeva allo stato dei luoghi, in quanto non era presente la tettoia indicata nella scheda e in mappa. Pertanto si è provveduto all'aggiornamento della planimetria e della mappa con pratica variazione docfa e tipo mappale.

SI PRECISA INOLTRE CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA COME GIA' QUELLA ANTECEDENTE NON RAPPRESENTAVANO TUTTA LA STALLA IN QUANTO LA STESSA INSISTE ANCHE SULLA PARTICELLA 161 DI PROPRIETA' DI TUTTI GLI ESECUTATI IN QUOTA E IL MAPPALE 253 IN CAPO A 1 SOLO ESECUTATO.

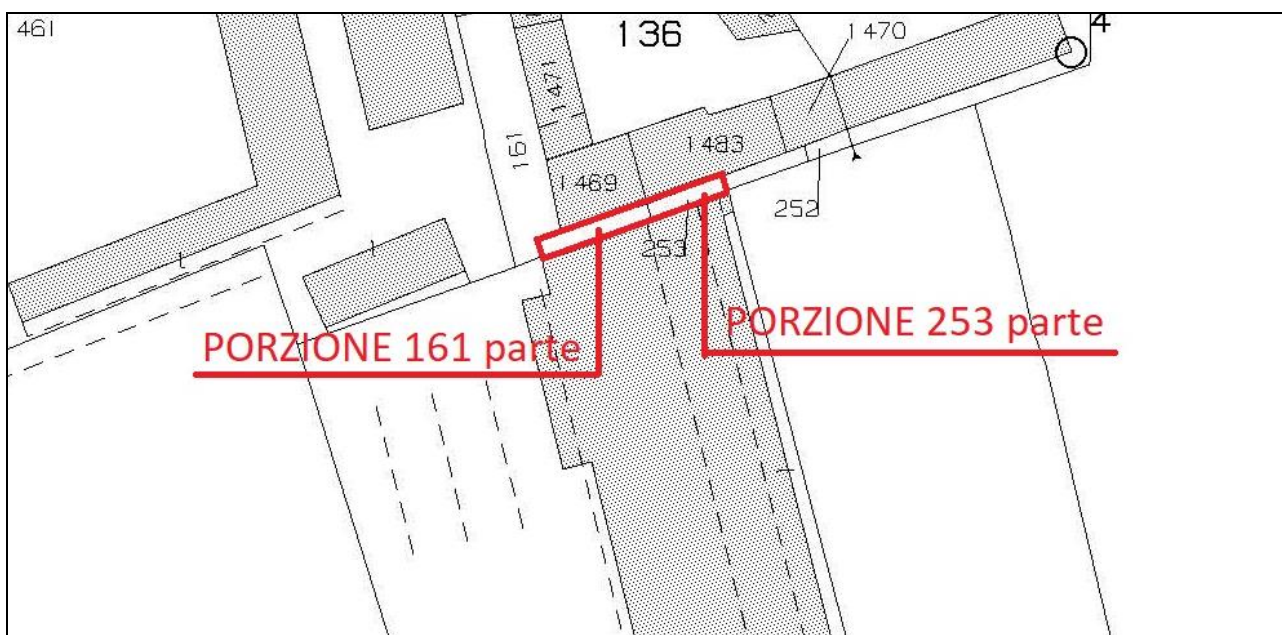
PRECISAZIONI

IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RICONTRA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALE 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti mentre il

mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATASTAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.

Si fa presente inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.

Si allega planimetria esplicitiva.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si presenta in discreto stato conservativo. Particolare attenzione si pone al manto di copertura della parte edificata negli anni '80 in quanto presenta lastre in amianto in parte ammalorate e rotte da una grandinata.

Per il resto il fabbricato si presenta adatto alla sua natura in essere.

PARTI COMUNI

L'abitazione in oggetto, come indicato nell'elaborato planimetrico, presenta in comune con altri subalterni (sub. 4) sia il cortile che la scala di accesso al piano primo (sub. 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi.

SI PRECISA INOLTRE CHE PARTE DELL'ACCESSO ALLA STALLA DAL LATO NORD, AVVIENE TRAMITE PASSAGGIO ATTRAVERSO UN FABBRICATO DI TERZI (MAPPALE 1469).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STALLA parte 1:

Struttura portante:	cls prefabricato
Muratura:	in mattoni a vista
Isolamenti:	non presenti
Copertura-struttura:	cemento armato
Manto di copertura:	lastre in amianto
Impianti:	impianto elettrico e idrico da adeguare alla normativa. Impianto per alimentazione bovina
Pavimentazione:	completa per tutto l'immobile in cls.
Altezza utile:	variabile da 300 e 450cm.
Intonaci e finiture:	presenti solo nei locali accessori. Muri a vista perimetrali.
Allacciamenti:	si presume allacciato all'acquedotto ma non è stata pervenuta documentazione in merito
Serramenti:	in metallo del periodo di realizzazione

STALLA parte 2:

Struttura portante:	pali in ferro
Muratura:	non presente
Isolamenti:	non presenti
Copertura-struttura:	in legno
Manto di copertura:	lastre in fibrocemento
Impianti:	non previsto
Pavimentazione:	completa per tutto l'immobile in cls.
Altezza utile:	variabile da 250 cm a 300 cm.
Intonaci e finiture:	non presenti
Allacciamenti:	non presenti
Serramenti:	non presenti

STALLA parte 3:

Struttura portante: pali in legno
 Muratura: non presente
 Isolamenti: non presenti
 Copertura-struttura: in legno
 Manto di copertura: lastre in metallo
 Impianti: non previsto
 Pavimentazione: completa per tutto l'immobile in cls.
 Altezza utile: variabile da 250 cm a 300 cm.
 Intonaci e finiture: non presenti
 Allacciamenti: non presenti
 Serramenti: non presenti

SILOS A TRINCEA:

Struttura portante: cemento armato
 Muratura: cemento armato
 Isolamenti: non presenti
 Copertura-struttura: non presenti
 Manto di copertura: non presenti
 Impianti: non previsto
 Pavimentazione: completa per tutto l'immobile in cls.
 Altezza utile: non presenti
 Intonaci e finiture: non presenti
 Allacciamenti: non presenti
 Serramenti: non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2034
- Scadenza disdetta: 30/03/2034

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1971 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe	29/11/1971		

		Giacosa			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	24/07/1984	5754	4600
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Saluzzo aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 09/01/2003
Reg. gen. 204 - Reg. part. 21
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Bonanno Carlo
Data: 03/01/2003
N° repertorio: 42376
Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di apertura di credito
Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2009
Reg. gen. 4227 - Reg. part. 590

Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Siffredi Alberto
Data: 29/05/2009
N° repertorio: 272742
N° raccolta: 37949

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto per debiti pregressi

Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 18/12/2012

Reg. gen. 8054 - Reg. part. 864

Quota: 1/1

Importo: € 115.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.963,75

Rogante: Notaio Suffredi Alberto

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 280324

N° raccolta: 43042

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione d'uso**

Trascritto a Scrittura provata con sottoscrizione autenticata il 12/05/1983

Reg. gen. 2462 - Reg. part. 1972

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità non da cancellare in quanto trattasi atto di vincolo non derivante a procedure esecutiva.

- **Costituzione di Vincolo di destinazione**

Trascritto a Scrittura privata con sottoscrizione autentica il 25/09/1996

Reg. gen. 5934 - Reg. part. 4612

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità non da cancellare in quanto trattasi atto di vincolo non derivante a procedure esecutiva.

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2020

Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel 2% per imposta ipotecaria sul valore degli immobili con un minimo di €. 200,00, tassa ipotecaria di €. 35,00 per immobile e liquidazione di imposta di bollo da corrispondere in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in €. 59,00 cadauno.

Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

INTERVENUTI:

RICORSO PER INTERVENTO dell'agenzia **** Omissis **** del 26/08/2020 in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 627,78 € - di cui capitale 504,22 € in capo al debitore **** Omissis ****
 - un credito di 172.077,85 € - di cui capitale 133.783,35 € in capo a **** Omissis ****
- per un totale di 172.705,63 €.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 96.877,96 € comprensivo di interessi moratori e spese legali.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un importo capitale di 23.304,86 oltre agli interessi moratori, alle spese del procediment monitorio liquidate in complessivi 680,00 €, 12,5% rimborso spese forfettarie e CPA, alle spese di registrazine del decreto ingiuntivo e di iscrizione ipotecaria pari a 694,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 25 del 13/12/1983 - Inizio lavori prot. del 10/06/1983
- Concessione edilizia n. 54 del 10/11/1983 variante a concessione edilizia n. 25/1983
- Concessione edilizia n. 99 del 28/12/1984 - Non si ha riscontro su inizio lavori
- Concessione edilizia n. 847 del 20/09/1996 - Inizio lavori prot. del 22/10/1996
- Permesso di costruire n. 74/2005 del 30/08/2005 inerente a Prov. Unico n. 17/2005 del 30/08/2005 - Inizio lavori prot. del 30/08/2006
- Permesso di costruire n. 192/2009 del 30/01/2009 in variante a P.d.C. 74/2005

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili in oggetto si presentano conformi ai progetti approvati ad eccezione di alcune modifiche interne inerenti a zona sala mungitura e locali accessori. Per la regolarizzazione sarà necessario presentare una pratica edilizia con il pagamento della sanzione amministrativa di €. 1.032,00 oltre a €. 2.500,00 oltre oneri di legge come onorario.

Gli immobili in oggetto non necessitano di APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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 definitivo 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 e, per 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un condominio. Le spese di manutenzione sia straordinaria che ordinaria sono tutti a carico del proprietario dell'immobile in oggetto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

FABBRICATO RURALE costituita da più immobili, foglio 24 mappale 1486 sub. 1.

Fabbricati rurali collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi.

Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc...

Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari.

DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto è suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse. Nell'elaborazione vengono analizzati singolarmente utilizzando come identificativo la lettera riportata nella planimetria catastale.

B) Stalla-deposito al piano terra: trattasi di una porzione di f.to posto al piano terra, utilizzata a suo tempo come stalla. Questa presenta una superficie lorda di circa 265 mq, con struttura in mattoni pieni tipica della fine del 1800 e inizio del 1900. Il solaio verso il fienile si presenta a volte e in parte puntellato e/o crollato. La pavimentazione si presente in cls con sezioni a trincea per il passaggio della struttura per la raccolta del letame (si presume non funzionante). I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

B) Fienile al piano primo: trattasi di una porzione di f.to posto al piano primo, utilizzata a suo tempo come fienile. Questa presenta una superficie lorda di circa 190 mq. Il lato sud presenta pilastri a interasse di circa 210 cm mentre il lato nord presenta pilastri a pari interasse e muratura portante. Il tetto, in buona parte crollato presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

C) Magazzino-Deposito: trattasi di una tettoia (di circa 28 mq) e tre magazzini (della sup. complessiva di circa 58 mq) realizzati in muratura. La tettoia presenta una copertura in legno e lamiera, uno dei magazzini presenta il tetto crollato mentre gli ultimi due hanno una copertura in soletta in cls orizzontale. I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

D) Tettoia aperta: Struttura in mattoni pieni con pilastri a interasse di circa 5,20 m sul lato Nord; stessa pilastratura intervallata da muratura portante sul lato Sud. Il tetto in discreto stato manutentivo presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. L'immobile presenta una sup. lorda di circa 238 mq ed altezze utili di 5,00 m all'imposta e 7,25 al colmo. Al suo interno è presente un forno al legna in disuso. La pavimentazione è completa ed in cls. Il fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e adatto all'uso in essere.

E) Magazzino: trattasi di 4 locali disposti su 2 piani collegati da scala interna della superficie lorda di circa 54 mq al piano terra e 78 mq al piano primo. La struttura portante in mattoni pieni con solai in parte a putrelle e tavelloni in parte a volte. Il tetto in legno ed in parte crollato. I solai presentano danni da bagnamento in vari punti. I serramenti, dove presenti, sono in legno a vetro singolo. Non sono presenti impianti. Il balcone posto a Sud, realizzato con modiglioni e piano calpestio il legno, si presenta pericolante e puntellato. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

RUDERE - FABBRICATO COLLABENTE, foglio 24 mappale 1486 sub. 2.

Fabbricato collabente (rudere) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi.

Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc...

Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari.

DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto si eleva su 2 piani fuori terra. In fase di sopralluogo non è stato

possibile procedere ad un'accurata verifica interna dello stesso in quanto si presenta in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti pericolante. Il tetto si presenta sfondato e pericolante. Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare di 12,50 m x 11,45 m, disposta su 2 piani per una superficie complessiva di circa 286 mq . Si presume che l'accesso al piano sia interna (non si sa se la stessa sia ancora presente o meno). Il fabbricato presenta sul lato sud un balcone al piano primo su tutta la facciata. L'immobile in oggetto per un suo riutilizzo ai fini abitativi deve essere completamente ristrutturato e consolidato dal punto di vista strutturale. Sono da consolidare i muri perimetrali, i solai, da rifare il tetto (orditura e manto di copertura), da rifare tutti gli impianti. tutti i serramenti, tutti gli intonaci, bagni, pavimenti, allacci di vario genere ecc... L'edificio non presenta cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa per il cortile esclusivo del subalterno 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

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

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile in oggetto confina a Nord con il mappale 135, 173 e 131; a Est con il mappale 131 e 140; a Sud con il mappale 140 e 300; a Ovest con il mappale 136, 1462 e 78.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile in oggetto confina a Nord con cortile censito al foglio 24 mappale 1486 sub.1; a Est con cortile censito al foglio 24 mappale 1486 sub.1; a Sud con cortile censito al foglio 24 mappale 1486 sub.1; a Ovest in aderenza con fabbricato censito al foglio 24 mappale 1486 sub.1.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla - deposito	240,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	3,20 m	T
Fienile	165,00 mq	190,00 mq	0,20	38,00 mq	5,70 m	1
Magazzino	110,00 mq	132,00 mq	0,30	39,60 mq	3,40 m	1
Tettoia agricola	220,00 mq	238,00 mq	0,30	71,40 mq	7,25 m	T
Magazzino	70,00 mq	86,00 mq	0,25	21,50 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				435,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				435,50 mq		

DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto è suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse. Nell'elaborazione vengono analizzati singolarmente utilizzando come identificativo la lettera riportata nella planimetria catastale.

B) Stalla-deposito al piano terra: trattasi di una porzione di f.to posto al piano terra, utilizzata a suo tempo come stalla. Questa presenta una superficie lorda di circa 265 mq, con struttura in mattoni pieni tipica della fine del 1800 e inizio del 1900. Il solaio verso il fienile si presenta a volte e in parte puntellato e/o crollato. La pavimentazione si presenta in cls con sezioni a trincea per il passaggio della struttura per la raccolta del letame (si presume non funzionante). I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.



B) Fienile al piano primo: trattasi di una porzione di f.to posto al piano primo, utilizzata a suo tempo come fienile. Questa presenta una superficie lorda di circa 190 mq. Il lato sud presenta pilastri a interasse di circa 210 cm mentre il lato nord presenta pilastri a pari interasse e muratura portante. Il tetto, in buona parte crollato presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.



C) Magazzino-Deposito: trattasi di una tettoia (di circa 28 mq) e tre magazzini (della sup. complessiva di circa 58 mq) realizzati in muratura. La tettoia presenta una copertura in legno e lamiera, uno dei magazzini presenta il tetto crollato mentre gli ultimi due hanno una copertura in soletta in cls orizzontale. I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.



D) Tettoia aperta: Struttura in mattoni pieni con pilastri a interasse di circa 5,20 m sul lato Nord; stessa pilastratura intervallata da muratura portante sul lato Sud. Il tetto in discreto stato manutentivo presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. L'immobile presenta una sup. lorda di circa 238 mq ed altezze utili di 5,00 m all'imposta e 7,25 al colmo. Al suo interno è presente un forno al legna in disuso. La pavimentazione è completa ed in cls. Il fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e adatto all'uso in essere.



E) Magazzino: trattasi di 4 locali disposti su 2 piani collegati da scala interna della superficie lorda di circa 54 mq al piano terra e 78 mq al piano primo. La struttura portante in mattoni pieni con solai in parte a putrelle e tavelloni in parte a volte. Il tetto in legno ed in parte crollato. I solai presentano danni da bagnamento in vari punti. I serramenti, dove presenti, sono in legno a vetro singolo. Non sono presenti impianti. Il balcone posto a Sud, realizzato con modiglioni e piano calpestio il legno, si presenta pericolante e puntellato. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.



BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato collabente	125,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,65 m	T
Fabbricato collabente	125,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,65 m	1
Totale superficie convenzionale:				286,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,00 mq		

DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto si eleva su 2 piani fuori terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile procedere ad un'accurata verifica interna dello stesso in quanto si presenta in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti pericolante. Il tetto si presenta sfondato e pericolante. Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare di 12,50 m x 11,45 m, disposta su 2 piani per una superficie complessiva di circa 286 mq . Si presume che l'accesso al piano sia interna (non si sa se la stessa sia ancora presente o meno). Il fabbricato presenta sul lato sud un balcone al piano primo su tutta la facciata. L'immobile in oggetto per un suo riutilizzo ai fini abitativi deve essere completamente ristrutturato e consolidato dal punto di vista strutturale. Sono da consolidare i muri perimetrali, i solai, da rifare il tetto (orditura e manto di copertura), da rifare tutti gli impianti. tutti i serramenti, tutti gli intonaci, bagni, pavimenti, allacci di vario genere ecc... L'edificio non presenta cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa per il cortile esclusivo del subalterno 1.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2017 al 31/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486 Categoria F4
Dal 31/10/2017 al 02/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 1.002,10 Piano T-1
Dal 02/12/2020 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 1.002,10 Piano T-1

Dalla verifica della documentazione allegata alla perizia e dalle visure ipotecarie fatte si ha riscontrato quanto segue:

- Con atto Bonanno Carlo del 05/09/1997 si trattavano una donazione ed una vendita
- Dalle visure catastali è evidente che è stata inserita solo la prima parte dell'atto (la donazione) e non la compravendita successiva
- In fase di accatastamento si sono inseriti i titolari presenti al catasto terreni (che però erano errati mancando un passaggio)
- la titolarità indicata in visura al catasto fabbricati risulta pertanto errata
- il CTU incaricato ha provveduto a presentare regolare MODELLO UNICO ISTANZA al fine di regolarizzare la titolarità in in visura catastale.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2017 al 31/10/2017	Angaramo Rosina, nata a Scarnafigi il 24/03/1946, usufruttuaria per la quota di 1/1. Vallauri Bruno, nato a Scarnafigi il 22/11/1968, nudo proprietario per la quota di 1/2. Vallauri Silvana, nata a Scarnafigi il 01/03/1973, nuda proprietaria per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486 Categoria F4
Dal 31/10/2017 al 02/12/2020	Angaramo Rosina, nata a Scarnafigi il 24/03/1946, usufruttuaria per la quota di 1/1. Vallauri Bruno, nato a Scarnafigi il 22/11/1968, nudo proprietario per la quota di 1/2. Vallauri Silvana, nata a Scarnafigi il 01/03/1973, nuda proprietaria per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486, Sub. 2 Categoria F2
Dal 02/12/2020 al 03/12/2020	Angaramo Rosina, nata a Scarnafigi il 24/03/1946, usuf. per la quota di 1/1. Vallauri Silvana, nata a Scarnafigi il 01/03/1973, nuda prop. per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1486, Sub. 2 Categoria F2

Dalla verifica della documentazione allegata alla perizia e dalle visure ipotecarie fatte si ha riscontrato quanto segue:

- Con atto Bonanno Carlo del 05/09/1997 si trattavano una donazione ed una vendita

- Dalle visure catastali è evidente che è stata inserita solo la prima parte dell'atto (la donazione) e non la compravendita successiva

- In fase di accatastamento si sono inseriti i titolari presenti al catasto terreni (che però erano errati mancando un passaggio)

- la titolarità indicata in visura al catasto fabbricati risulta pertanto errata

- il CTU incaricato ha provveduto a presentare regolare MODELLO UNICO ISTANZA al fine di regolarizzare la titolarità in in visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1486	1		D10				1002,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale corrispondeva allo stato dei luoghi, le minime difformità interne sono tali da non richiedere una variazione della planimetria catastale.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1486	2		F2					T-1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di unità collabente non è presente agli atti una planimetria catastale in scala adeguata e raffigurante l'immobile nel dettaglio ma si ha solo un elaborato in scala 1:500 raffigurante l'ingombro del fabbricato (elaborato planimetrico).

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Per accedere al subalterno in oggetto si deve passare attraverso il cortile del subalterno 1. Pertanto quest'ultimo è gravato da una servitù non scritta e documentata ma apparente in quanto il f.to in oggetto non ha altri accessi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile si presenta in modesto stato conservativo. Più precisamente, la tettoia aperta posta a Sud si presenta in discreto stato conservativo mentre il resto del fabbricato richiede urgente intervento di manutenzione straordinaria: In primo luogo necessita di un consolidamento e rifacimento del tetto e successivamente nel ripristino degli orizzontamenti. L'immobile presenta tutte le caratteristiche del periodo di realizzazione probabilmente metà/fine 1800, primi del 1900.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. Trattasi di unità collabente privo di allacci e in parte pericolante. Per un suo riutilizzo ai fini abitativi si dovrà procedere ad una ristrutturazione radicale dell'edificio.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

I fabbricati in oggetto hanno in comune il cortile su cui esiste un diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni confinanti. Inoltre nel cortile esiste una servitù apparente per accedere al sub. 2 (anche oggetto di esecuzione).

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

I fabbricati in oggetto non presenta parti comuni con altri subalterni o con altri fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Per accedere all'immobile si deve transitare su dei terreni e delle proprietà di terzi sia sul lato Est che sul lato Ovest. Le strade di accesso sono indicati nella planimetria catastale con un tratteggio. Il cortile è gravato da una servitù di passaggio, non documentata, per accedere al sub. 2 (fabbricato censito come unità collabente) sempre oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Per accedere al subalterno in oggetto si deve passare attraverso il cortile del subalterno 1. Pertanto quest'ultimo è gravato da una servitù non scritta e documentata ma apparente in quanto il f.to in oggetto non ha altri accessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Le caratteristiche costruttive prevalenti vengono analizzate seguendo lo schema utilizzato nella descrizione:

B) Stalla-deposito

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: non presente
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: presenti impianto elettrico non conformi alla normativa
Pavimentazione: in cls
Altezza utile: volte a botte con altezza minima 165 cm e massima 320 cm
Intonaci e finiture: muri in parte intonacati ed in parte a vista.
Allacciamenti: impianto elettrico e idrico.
Serramenti: i serramenti sono in metallo con vetro singolo.

B) Fienile

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: non presente
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: non presenti
Pavimentazione: in cls
Altezza utile: minima 365 cm , massima 570 cm
Intonaci e finiture: muri in parte intonacati ed in parte a vista.
Allacciamenti: non presenti
Serramenti: i serramenti sono in metallo con vetro singolo.

C) Magazzino-deposito

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: non presente
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: non presenti
Pavimentazione: in cls
Altezza utile: minima 215 cm , massima 225 cm
Intonaci e finiture: muri in parte intonacati ed in parte a vista.
Allacciamenti: non presenti
Serramenti: i serramenti sono in metallo con vetro singolo.

D) Tettoia aperta

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: non presente
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: non presenti
Pavimentazione: in cls
Altezza utile: minima 190 cm , massima 340 cm
Intonaci e finiture: muri in parte intonacati ed in parte a vista.
Allacciamenti: non presenti
Serramenti: i serramenti sono in metallo con vetro singolo.

E) Magazzino-deposito

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: non presente
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi.
Impianti: non presenti
Pavimentazione: in cls
Altezza utile: minima 190 cm , massima 340 cm
Intonaci e finiture: muri in parte intonacati ed in parte a vista.
Allacciamenti: non presenti
Serramenti: i serramenti sono in metallo con vetro singolo.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Struttura portante: misto muratura portante in mattoni e pietra.
Muratura: mista mattoni pieni e pietra.
Isolamenti: l'edificio non presenta opere di isolamento perimetrale
Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi in parte crollato.
Impianti: impianti inesistenti
Pavimentazione: piastrelle in legno in parte mancante e/o demolite
Altezza utile: i locali al p. terra hanno un'altezza di 260/270 cm circa; i locali al piano primo hanno un'altezza di 265/270 cm circa.
Intonaci e finiture: l'immobile presenta sia internamente che esternamente muri scrostati e intonaco fatiscente.
Allacciamenti: non sono presenti allacci
Serramenti: i serramenti sono in legno con vetro singolo in parte mancanti e/o demoliti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2034

- Scadenza disdetta: 30/03/2034

Canone di locazione

Canone di locazione di €.850,00 complessivo per l'immobile in oggetto e altri 2 immobili censiti al foglio 24 mappale 1486 sub.2 e mappale 78 sub.2.

Tipico contratto di locazione di affitto di fondo rustico con all'interno particolari condizioni a favore dell'affittuario. (vedasi allegato F-contratto di locazione).

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2034
- Scadenza disdetta: 30/03/2034

Stato della causa in corso per il rilascio

Canone di locazione di €.850,00 complessivo per l'immobile in oggetto e altri 2 immobili censiti al foglio 24 mappale 1486 sub.1 e mappale 78 sub.2.

Tipico contratto di locazione di affitto di fondo rustico con all'interno particolari condizioni a favore dell'affittuario. (vedasi allegato F-contratto di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1984 al 24/03/1989	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Podetti Diego	03/07/1984	5640	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	24/07/1984	3982	3338
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/03/1989 al	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			

05/09/1997		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morte di Soleri Lucia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/1997 al 05/09/1997	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	05/09/1997	36331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	19/09/1997	5583	4527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/1997 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	05/09/1997	36331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	19/09/1997	5584	4528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morte di Vallauri Bruno	19/06/2006		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1984 al 24/03/1989	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Podetti Diego	03/07/1984	5640	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Saluzzo	24/07/1984	3982	3338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/1989 al 05/09/1997	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morte di Soleri Lucia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/09/1997 al 05/09/1997	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	05/09/1997	36331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	19/09/1997	5583	4527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/1997 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonanno Carlo	05/09/1997	36331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Saluzzo	19/09/1997	5584	4528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morte di Vallauri Bruno	19/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 09/01/2003
 Reg. gen. 204 - Reg. part. 21
 Quota: 1/1
 Importo: € 700.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 350.000,00
 Rogante: Notaio Bonanno Carlo
 Data: 03/01/2003
 N° repertorio: 42376
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di apertura di credito
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2009
 Reg. gen. 4227 - Reg. part. 590
 Quota: 1/1
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 130.000,00
 Rogante: Notaio Siffredi Alberto
 Data: 29/05/2009
 N° repertorio: 272742
 N° raccolta: 37949
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 27/06/2012
 Reg. gen. 4274 - Reg. part. 474
 Quota: 14/18
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 23.304,86
 Rogante: Tribunale di Verona
 Data: 31/05/2010
 N° repertorio: 2294
 N° raccolta: 2010
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto per debiti pregressi
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 18/12/2012
 Reg. gen. 8054 - Reg. part. 864
 Quota: 1/1
 Importo: € 115.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.963,75
 Rogante: Notaio Suffredi Alberto
 Data: 07/12/2012
 N° repertorio: 280324
 N° raccolta: 43042
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 28/07/2014
 Reg. gen. 5030 - Reg. part. 507
 Quota: 14/18
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 6.834,56
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 25/02/2013
 N° repertorio: 378
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2020

Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2210

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel 2% per imposta ipotecaria sul valore degli immobili con un minimo di €. 200,00, tassa ipotecaria di €. 35,00 per immobile e liquidazione di imposta di bollo da corrispondere in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in €. 59,00 cadauno.

Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

INTERVENUTI:

RICORSO PER INTERVENTO dell'agenzia **** Omissis **** del 26/08/2020 in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 627,78 € - di cui capitale 504,22 € in capo al debitore **** Omissis ****
 - un credito di 172.077,85 € - di cui capitale 133.783,35 € in capo a **** Omissis ****
- per un totale di 172.705,63 €.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 96.877,96 € comprensivo di interessi moratori e spese legali.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un importo capitale di 23.304,86 oltre agli interessi moratori, alle spese del procediment monitorio liquidate in complessivi 680,00 €, 12,5% rimborso spese forfettarie e CPA, alle spese di registrazine del decreto ingiuntivo e di iscrizione ipotecaria pari a 694,00 €

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Saluzzo aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 09/01/2003

Reg. gen. 204 - Reg. part. 21

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Bonanno Carlo

Data: 03/01/2003

N° repertorio: 42376

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di apertura di credito

Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2009

Reg. gen. 4227 - Reg. part. 590

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio Siffredi Alberto

Data: 29/05/2009

N° repertorio: 272742

N° raccolta: 37949

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 27/06/2012

Reg. gen. 4274 - Reg. part. 474

Quota: 14/18

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 23.304,86

Rogante: Tribunale di Verona

Data: 31/05/2010

N° repertorio: 2294

N° raccolta: 2010

Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

- Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto per debiti pregressi
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 18/12/2012
 Reg. gen. 8054 - Reg. part. 864
 Quota: 1/1
 Importo: € 115.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.963,75
 Rogante: Notaio Suffredi Alberto
 Data: 07/12/2012
 N° repertorio: 280324
 N° raccolta: 43042
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Saluzzo il 28/07/2014
 Reg. gen. 5030 - Reg. part. 507
 Quota: 14/18
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 6.834,56
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 25/02/2013
 N° repertorio: 378
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobile**
 Trascritto a Conservatoria di Saluzzo il 08/06/2020
 Reg. gen. 2887 - Reg. part. 2210
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel 2% per imposta ipotecaria sul valore degli immobili con un minimo

di €. 200,00, tassa ipotecaria di €. 35,00 per immobile e liquidazione di imposta di bollo da corrispondere in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in €. 59,00 cadauno.

Le formalità sopra elencate gravano anche su altri immobili, pertanto, in fase di trasferimento si dovrà provvedere alla SOLA RESTRIZIONE a carico della procedura con il pagamento dei bolli in essere al momento del trasferimento per ogni iscrizione e per ogni trascrizione.

INTERVENUTI:

RICORSO PER INTERVENTO dell'agenzia **** Omissis **** del 26/08/2020 in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 627,78 € - di cui capitale 504,22 € in capo al debitore **** Omissis ****
 - un credito di 172.077,85 € - di cui capitale 133.783,35 € in capo a **** Omissis ****
- per un totale di 172.705,63 €.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un credito di 96.877,96 € comprensivo di interessi moratori e spese legali.

RICORSO PER INTERVENTO della ditta **** Omissis **** in merito all'esecuzione in oggetto per:

- un importo capitale di 23.304,86 oltre agli interessi moratori, alle spese del procediment monitorio liquidate in complessivi 680,00 €, 12,5% rimborso spese forfettarie e CPA, alle spese di registrazine del decreto ingiuntivo e di iscrizione ipotecaria pari a 694,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Edifici realizzati prima del 01/09/1967. Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie successive a tale data. In fase di sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Gli immobili non necessitano di certificazione energetica.

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 definitivo 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 e, per 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.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

Edifici realizzati prima del 01/09/1967. Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie successive a tale data. In fase di sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Gli immobili non necessitano di certificazione energetica in quanto trattasi di unità collabenti privi di impianti.

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 definitivo 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 e, per 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile non fa parte di un condominio. La proprietà dello stesso contribuisce al mantenimento delle parti comuni consistenti nel cortile su cui si affacciano tutti i fabbricati.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A SCARNAFIGI (CN) - VIA GRANGIA N. 27

L'immobile non fa parte di un condominio e non presenta parti comuni con altri subalterni e/o immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
APPARTAMENTO-PORZIONE DI CASA, foglio 24 mappale 78 sub. 2. Casa di civile abitazione collocata in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** L'immobile in questione, probabilmente edificato alla fine del 1800 e/o nei primi del'900, consiste in una porzione cielo terra di casa di civile abitazione. La struttura portante è in mattoni probabilmente mista pietra. I serramenti esterni si presentano in legno a vetro singolo con persiane. Dal cortile comune si entra direttamente nel soggiorno (di circa 28 mq) dal quale si accede alla sala (di circa 23 mq) da un lato e alla cucina (di circa 13 mq) dall'altro. Infine dalla cucina si accede alle due cantine (una di 23 mq e l'altra di 30 mq circa) poste a Nord. I vani al piano terra si presentano completamente intonacati e tinteggiati con alcuni rivestimenti in legno probabilmente per nascondere dell'umidità di risalita dei muri. La pavimentazione si presenta in piastrelle degli anni '50-'60 in parte sconnessa. Le cantine presentano invece pavimentazione in battuto di cemento. Al piano primo, al quale si accede da una scala comune con altro subalterno, sono presente 3 camere da letto (tutte di circa 17 mq), 2 locali sgombero (di circa 20 mq ciascuno) e un bagno (di circa 10 mq) a cui si accede tramite disimpegno. Le camere da letto, con accesso diretto da corridoio di disimpegno formato da due porzioni consecutive collegate da una porta, hanno forma rettangolare e accesso esterno al balcone posto a sud. Le camere da letto presentano pavimentazione in legno mentre i locali sgombero in marnette di terracotta. Il disimpegno e il bagno presentano pavimentazione e rivestimenti degli anni '50/'60. I locali sgombero, allo stato attuale non possono essere trasformati in camere in quanto non hanno la superficie finestrata conforme a quanto stabilito dalla normativa. L'ultimo piano consiste in un solaio/sottotetto, con altezza media di 235 cm, a cui si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione con pianta coincidente con i piani sottostanti. Questo si presenta al grezzo primo di qualsiasi impianto. Sono evidenti dei teli al fine di limitare il bagnamento del solaio tra il piano primo e il sottotetto. In merito agli impianti si constata che l'impianto elettrico si presenta esterno a due fili non a norma, l'impianto termico un tempo a radiatori e caldaia a gasolio attualmente non è funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe al legna. L'acqua calda è prodotta da dei boiler elettrici (uno in cucina al piano terra ed uno nel bagno al piano primo). Il tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi di presenta in cattivo stato conservativo e necessita di un'intervento manutentivo al fine di evitare danni da bagnamento ai solai e ai muri sottostanti. L'immobile in oggetto non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con altro subalterno. Per l'accesso alla proprietà si ha diritto di passaggio mai formalizzato ma esistente su altre proprietà (sempre in capo agli esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 78, Sub. 2, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 67.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27	269,00 mq	250,00 €/mq	€ 67.250,00	100,00%	€ 67.250,00
				Valore di stima:	€ 67.250,00

Valore di stima: € 67.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 60.525,00

Arrotondato a € 60.500,00 (euro sessantamilaacinquecento/00)

Criterio di stima

Per la stima degli immobili in oggetto, considerate le caratteristiche dei beni, alla loro destinazione e allo stato di conservazione, è intenzione del perito procedere con il metodo di stima detto "per confronto diretto o sintetico comparativo". Ricercando, quale valori base, i valori correntemente determinati, sul mercato locale, in libere contrattazioni per immobili simili, considerati ultimati, applicando le riduzioni del caso per l'ubicazione, lo stato di conservazione.

Per redigere la perizia si è proceduto nel seguente modo:

- 1) verifica dei dati catastali presso l'UTE di Cuneo, verifica planimetrie, ecc...
- 2) verifica presso l'ufficio tecnico comunale delle licenze comunali (concessioni edilizie, permessi di costruire, sanatorie, agibilità ecc..).
- 3) sopralluogo presso l'abitazione per verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali e comunali autorizzate.
- 4) Indagine di mercato di immobili simili presso degli esperti del settore e del posto.

I valori unitari sono attribuiti quindi per destinazione d'uso degli immobili, abitativa o accessoria, comprensive delle caratteristiche intrinseche.

Indagine di mercato:

Il valore base riscontrato per edifici similari che presentano le medesime caratteristiche e lo stesso stato di conservazione sono come di seguito indicato:

- Abitazioni da ristrutturare 250,00 €/mq
- Superfici considerate

Le superfici considerate sono quelle commerciali comprensive di muri perimetrali e tramezzi interni. Nel valore unitario viene considerata anche l'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
STALLA CON SILOS, foglio 24 mappale 1459 sub. 2. Fabbricati a destinazione agricola (stalla e silos a trincea) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** La stalla in questione, edificata a partire dal 1993, è stata negli anni ampliata fino alla consistenza attuale (ultimo permesso di costruire del 2009). La struttura principale (realizzata nel 1983/1984 con una superficie di circa 1165,00 mq) si presenta in cls prefabbricato tipico degli anni '80. Si porge particolare attenzione al manto di copertura in amianto e i diverse zone rotte o ammalorate conseguente (secondo testimonianze di uno degli esecutati) ad una forte grandinata di alcuni anni fa. Internamente sono presenti alcune lievi difformità interne della zona sala mungiture e locali accessori. Un primo ampliamento, realizzato con Concessione Edilizia 874 del 24/09/1996, riguardava la realizzazione di una stalla a stabulazione libera (di circa 518 mq) con struttura verticale in ferro, copertura con struttura in legno e manto di copertura in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cls. Un secondo ampliamento (di circa 220,00 mq) riguardava sempre l'ampliamento della stalla con la realizzazione di una corsia di alimentazione in aderenza al primo ampliamento indicato in precedenza. Questa porzione si presenta con struttura in elevazione parte in legno e parte in metallo con copertura avente struttura in legno e manto i copertura in lamiera. Pavimentazione sempre in battuto di cls. La stalla presenta varie recinzioni metalliche per la reazione di box e strutture per l'alimentazione di bovini. In merito alla funzionalità delle parti meccaniche presenti il perito non è in grado di stabilire il loro funzionamento o meno. Uno degli esecutati mi comunicava che le stesse dovrebbero essere oggetto di accurata manutenzione straordinaria prima del loro riutilizzo in quanto non usate da anni. In merito al silos a trincea, realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 28/12/1984, presenta struttura in cls armato, pavimentazione probabilmente in cls o asfalto (in fase di sopralluogo non è stato possibile costatarlo con precisione in quanto ricoperto da uno strato di mais trinciato). Il manufatto in questione ha dimensioni 15,45 m x 20,00 m per una sup. di 308 mq. Il silos si presenta funzionale alla natura in essere senza particolari evidenti anomalie. **IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RICONTRAVA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALI 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti e tre gli esecutati mentre il mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.** Si fa presente inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1459, Sub. 3, Categoria D10.

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

Valore di stima del bene: € 338.932,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27	1540,60 mq	220,00 €/mq	€ 338.932,00	100,00%	€ 338.932,00
Valore di stima:					€ 338.932,00

Valore di stima: € 338.932,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Mancato completezza dell'immobile	15,00	%

Valore finale di stima: € 254.199,00

Arrotondato a € 254.000,00 (euro duecentocinquantaquattromila/00)

Criterio di stima

Per la stima degli immobili in oggetto, considerate le caratteristiche dei beni, alla loro destinazione e allo stato di conservazione, è intenzione del perito procedere con il metodo di stima detto "per confronto diretto o sintetico comparativo". Ricercando, quale valori base, i valori correntemente determinati, sul mercato locale, in libere contrattazioni per immobili simili, considerati ultimati, applicando le riduzioni del caso per l'ubicazione, lo stato di conservazione.

Per redigere la perizia si è proceduto nel seguente modo:

- 1) verifica dei dati catastali presso l'UTE di Cuneo, verifica planimetrie, ecc...
- 2) verifica presso l'ufficio tecnico comunale delle licenze comunali (concessioni edilizie, permessi di costruire, sanatorie, agibilità ecc..).
- 3) sopralluogo presso l'abitazione per verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali e comunali autorizzate.
- 4) Indagine di mercato di immobili simili presso degli esperti del settore e del posto.

I valori unitari sono attribuiti quindi per destinazione d'uso degli immobili, abitativa o accessoria, comprensive delle caratteristiche intrinseche.

Indagine di mercato:

Il valore base riscontrato per edifici similari che presentano le medesime caratteristiche e lo stesso stato di conservazione sono come di seguito indicato:

- Stalle anni '80 220,00 €/mq
Superfici considerate

Le superfici considerate sono quelle commerciali comprensive di muri perimetrali e tramezzi interni. Nel valore unitario viene considerata anche l'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
FABBRICATO RURALE costituita da più immobili, foglio 24 mappale 1486 sub. 1. Fabbricati rurali collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto è suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse. Nell'elaborazione vengono analizzati singolarmente utilizzando come identificativo la lettera riportata nella planimetria catastale. B) Stalla-deposito al piano terra: trattasi di una porzione di f.to posto al piano terra, utilizzata a suo tempo come stalla. Questa presenta una superficie lorda di circa 265 mq, con struttura in mattoni pieni tipica della fine del 1800 e inizio del 1900. Il solaio verso il fienile si presenta a volte e in parte puntellato e/o crollato. La pavimentazione si presenta in cls con sezioni a trincea per il passaggio della struttura per la raccolta del letame (si presume non funzionante). I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. B) Fienile al piano primo: trattasi di una porzione di f.to posto al piano primo, utilizzata a suo tempo come fienile. Questa presenta una superficie lorda di circa 190 mq. Il lato sud presenta pilastri a interasse di circa 210 cm mentre il lato nord presenta pilastri a pari interasse e muratura portante. Il tetto, in buona parte crollato presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. C) Magazzino-Deposito: trattasi di una tettoia (di circa 28 mq) e tre magazzini (della sup. complessiva di circa 58 mq) realizzati in muratura. La tettoia presenta una copertura in legno e lamiera, uno dei magazzini presenta il tetto crollato mentre gli ultimi due hanno una copertura in soletta in cls orizzontale. I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. D) Tettoia aperta: Struttura in mattoni pieni con pilastri a interasse di circa 5,20 m sul lato Nord; stessa pilastratura intervallata da muratura portante sul lato Sud. Il tetto in discreto stato manutentivo presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. L'immobile presenta una sup. lorda di circa 238 mq ed altezze utili di 5,00 m all'imposta e 7,25 al colmo. Al suo interno è presente un forno al legna in disuso. La pavimentazione è completa ed in cls. Il fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e adatto all'uso in essere. E) Magazzino: trattasi di 4 locali disposti su 2 piani collegati da scala interna della superficie lorda di circa 54 mq al piano terra e 78 mq al piano primo. La struttura portante in mattoni pieni con solai in parte a putrelle e tavelloni in parte a volte. Il tetto in legno ed in parte crollato. I solai presentano danni da bagnamento in vari punti. I serramenti, dove presenti, sono in legno a vetro singolo. Non sono presenti impianti. Il balcone posto a Sud, realizzato con modiglioni e

piano calpestio il legno, si presenta pericolante e puntellato. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 1, Categoria D10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.325,00

- **Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27**

RUDERE - FABBRICATO COLLABENTE, foglio 24 mappale 1486 sub. 2. Fabbricato collabente (rudere) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto si eleva su 2 piani fuori terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile procedere ad un'accurata verifica interna dello stesso in quanto si presenta in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti pericolante. Il tetto si presenta sfondato e pericolante. Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare di 12,50 m x 11,45 m, disposta su 2 piani per una superficie complessiva di circa 286 mq. Si presume che l'accesso al piano sia interna (non si sa se la stessa sia ancora presente o meno). Il fabbricato presenta sul lato sud un balcone al piano primo su tutta la facciata. L'immobile in oggetto per un suo riutilizzo ai fini abitativi deve essere completamente ristrutturato e consolidato dal punto di vista strutturale. Sono da consolidare i muri perimetrali, i solai, da rifare il tetto (orditura e manto di copertura), da rifare tutti gli impianti. tutti i serramenti, tutti gli intonaci, bagni, pavimenti, allacci di vario genere ecc... L'edificio non presenta cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa per il cortile esclusivo del subalterno 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 2, Categoria F2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27	435,50 mq	150,00 €/mq	€ 65.325,00	100,00%	€ 65.325,00
Bene N° 4 - Rudere Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27	286,00 mq	80,00 €/mq	€ 22.880,00	100,00%	€ 22.880,00
Valore di stima:					€ 88.205,00

Valore di stima: € 88.205,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.384,50

Arrotondato a € 79.000,00 (euro settantanovemila/00)

Critério di stima

Per la stima degli immobili in oggetto, considerate le caratteristiche dei beni, alla loro destinazione e allo stato di conservazione, è intenzione del perito procedere con il metodo di stima detto "per confronto diretto o sintetico comparativo". Ricercando, quale valori base, i valori correntemente determinati, sul mercato locale, in libere contrattazioni per immobili simili, considerati ultimati, applicando le riduzioni del caso per l'ubicazione, lo stato di conservazione.

Per redigere la perizia si è proceduto nel seguente modo:

- 1) verifica dei dati catastali presso l'UTE di Cuneo, verifica planimetrie, ecc...
- 2) verifica presso l'ufficio tecnico comunale delle licenze comunali (concessioni edilizie, permessi di costruire, sanatorie, agibilità ecc...).
- 3) sopralluogo presso l'abitazione per verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali e comunali autorizzate.
- 4) Indagine di mercato di immobili simili presso degli esperti del settore e del posto.

I valori unitari sono attribuiti quindi per destinazione d'uso degli immobili, abitativa o accessoria, comprensive delle caratteristiche intrinseche.

Indagine di mercato:

Il valore base riscontrato per edifici similari che presentano le medesime caratteristiche e lo stesso stato di conservazione sono come di seguito indicato:

- Fabbricati agricoli da ristrutturare 150,00 €/mq
- Fabbricati collabenti in campagna 80,00 €/mq

Superfici considerate

Le superfici considerate sono quelle commerciali comprensive di muri perimetrali e tramezzi interni. Nel valore unitario viene considerata anche l'incidenza delle parti comuni.

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

Saluzzo, li 03/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Taricco Daniele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
APPARTAMENTO-PORZIONE DI CASA, foglio 24 mappale 78 sub. 2. Casa di civile abitazione collocata in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** L'immobile in questione, probabilmente edificato alla fine del 1800 e/o nei primi del'900, consiste in una porzione cielo terra di casa di civile abitazione. La struttura portante è in mattoni probabilmente mista pietra. I serramenti esterni si presentano in legno a vetro singolo con persiane. Dal cortile comune si entra direttamente nel soggiorno (di circa 28 mq) dal quale si accede alla sala (di circa 23 mq) da un lato e alla cucina (di circa 13 mq) dall'altro. Infine dalla cucina si accede alle due cantine (una di 23 mq e l'altra di 30 mq circa) poste a Nord. I vani al piano terra si presentano completamente intonacati e tinteggiati con alcuni rivestimenti in legno probabilmente per nascondere dell'umidità di risalita dei muri. La pavimentazione si presenta in piastrelle degli anni '50-'60 in parte sconnessa. Le cantine presentano invece pavimentazione in battuto di cemento. Al piano primo, al quale si accede da una scala comune con altro subalterno, sono presente 3 camere da letto (tutte di circa 17 mq), 2 locali sgombero (di circa 20 mq ciascuno) e un bagno (di circa 10 mq) a cui si accede tramite disimpegno. Le camere da letto, con accesso diretto da corridoio di disimpegno formato da due porzioni consecutive collegate da una porta, hanno forma rettangolare e accesso esterno al balcone posto a sud. Le camere da letto presentano pavimentazione in legno mentre i locali sgombero in marnette di terracotta. Il disimpegno e il bagno presentano pavimentazione e rivestimenti degli anni '50/'60. I locali sgombero, allo stato attuale non possono essere trasformati in camere in quanto non hanno la superficie finestrata conforme a quanto stabilito dalla normativa. L'ultimo piano consiste in un solaio/sottotetto, con altezza media di 235 cm, a cui si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione con pianta coincidente con i piani sottostanti. Questo si presenta al grezzo primo di qualsiasi impianto. Sono evidenti dei teli al fine di limitare il bagnamento del solaio tra il piano primo e il sottotetto. In merito agli impianti si constata che l'impianto elettrico si presenta esterno a due fili non a norma, l'impianto termico un tempo a radiatori e caldaia a gasolio attualmente non è funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe al legna. L'acqua calda è prodotta da dei boiler elettrici (uno in cucina al piano terra ed uno nel bagno al piano primo). Il tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi di presenta in cattivo stato conservativo e necessita di un'intervento manutentivo al fine di evitare danni da bagnamento ai solai e ai muri sottostanti. L'immobile in oggetto non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con altro subalterno. Per l'accesso alla proprietà si ha diritto di passaggio mai formalizzato ma esistente su altre proprietà (sempre in capo agli esecutati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 78, Sub. 2, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 60.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
STALLA CON SILOS, foglio 24 mappale 1459 sub. 2. Fabbricati a destinazione agricola (stalla e silos a trincea) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** La stalla in questione, edificata a partire dal 1993, è stata negli anni ampliata fino alla consistenza attuale (ultimo permesso di costruire del 2009). La struttura principale (realizzata nel 1983/1984 con una superficie di circa 1165,00 mq) si presenta in cls prefabbricato tipico degli anni '80. Si porge particolare attenzione al manto di copertura in amianto e i diverse zone rotte o ammalorate conseguente (secondo testimonianze di uno degli esecutati) ad una forte grandinata di alcuni anni fa. Internamente sono presenti alcune lievi difformità interne della zona sala mungiture e locali accessori. Un primo ampliamento, realizzato con Concessione Edilizia 874 del 24/09/1996, riguardava la realizzazione di una stalla a stabulazione libera (di circa 518 mq) con struttura verticale in ferro, copertura con struttura in legno e manto di copertura in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cls. Un secondo ampliamento (di circa 220,00 mq) riguardava sempre l'ampliamento della stalla con la realizzazione di una corsia di alimentazione in aderenza al primo ampliamento indicato in precedenza. Questa porzione si presenta con struttura in elevazione parte in legno e parte in metallo con copertura avente struttura in legno e manto i copertura in lamiera. Pavimentazione sempre in battuto di cls. La stalla presenta varie recinzioni metalliche per la reazione di box e strutture per l'alimentazione di bovini. In merito alla funzionalità delle parti meccaniche presenti il perito non è in grado di stabilire il loro funzionamento o meno. Uno degli esecutati mi comunicava che le stesse dovrebbero essere oggetto di accurata manutenzione straordinaria prima del loro riutilizzo in quanto non usate da anni. In merito al silos a trincea, realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 28/12/1984, presenta struttura in cls armato, pavimentazione probabilmente in cls o asfalto (in fase di sopralluogo non è stato possibile costatarlo con precisione in quanto ricoperto da uno strato di mais trinciato). Il manufatto in questione ha dimensioni 15,45 m x 20,00 m per una sup. di 308 mq. Il silos si presenta funzionale alla natura in essere senza particolari evidenti anomalie. **IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RISCONTRA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALI 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti e tre gli esecutati mentre il mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.** Si fa presente

inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1459, Sub. 3, Categoria D10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 254.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27
FABBRICATO RURALE costituita da più immobili, foglio 24 mappale 1486 sub. 1. Fabbricati rurali collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto è suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse. Nell'elaborazione vengono analizzati singolarmente utilizzando come identificativo la lettera riportata nella planimetria catastale. B) Stalla-deposito al piano terra: trattasi di una porzione di f.to posto al piano terra, utilizzata a suo tempo come stalla. Questa presenta una superficie lorda di circa 265 mq, con struttura in mattoni pieni tipica della fine del 1800 e inizio del 1900. Il solaio verso il fienile si presenta a volte e in parte puntellato e/o crollato. La pavimentazione si presenta in cls con sezioni a trincea per il passaggio della struttura per la raccolta del letame (si presume non funzionante). I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. B) Fienile al piano primo: trattasi di una porzione di f.to posto al piano primo, utilizzata a suo tempo come fienile. Questa presenta una superficie lorda di circa 190 mq. Il lato sud presenta pilastri a interasse di circa 210 cm mentre il lato nord presenta pilastri a pari interasse e muratura portante. Il tetto, in buona parte crollato presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. C) Magazzino-Deposito: trattasi di una tettoia (di circa 28 mq) e tre magazzini (della sup. complessiva di circa 58 mq) realizzati in muratura. La tettoia presenta una copertura in legno e lamiera, uno dei magazzini presenta il tetto crollato mentre gli ultimi due hanno una copertura in soletta in cls orizzontale. I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. D) Tettoia aperta: Struttura in mattoni pieni con pilastri a interasse di circa 5,20 m sul lato Nord; stessa pilastratura intervallata da muratura portante sul lato Sud. Il tetto in discreto stato manutentivo presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. L'immobile presenta una sup. lorda di circa 238 mq ed altezze utili di 5,00 m all'imposta e 7,25 al colmo. Al suo interno è presente un forno al legna in disuso. La pavimentazione è completa ed in cls. Il fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e adatto all'uso in essere. E) Magazzino: trattasi di 4 locali disposti su 2 piani collegati da scala interna della superficie lorda di circa 54

mq al piano terra e 78 mq al piano primo. La struttura portante in mattoni pieni con solai in parte a putrelle e tavelloni in parte a volte. Il tetto in legno ed in parte crollato. I solai presentano danni da bagnamento in vari punti. I serramenti, dove presenti, sono in legno a vetro singolo. Non sono presenti impianti. Il balcone posto a Sud, realizzato con modiglioni e piano calpestio in legno, si presenta pericolante e puntellato. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 1, Categoria D10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

- **Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27**
RUDERE - FABBRICATO COLLABENTE, foglio 24 mappale 1486 sub. 2. Fabbricato collabente (rudere) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. **DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto si eleva su 2 piani fuori terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile procedere ad un'accurata verifica interna dello stesso in quanto si presenta in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti pericolante. Il tetto si presenta sfondato e pericolante. Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare di 12,50 m x 11,45 m, disposta su 2 piani per una superficie complessiva di circa 286 mq. Si presume che l'accesso al piano sia interna (non si sa se la stessa sia ancora presente o meno). Il fabbricato presenta sul lato sud un balcone al piano primo su tutta la facciata. L'immobile in oggetto per un suo riutilizzo ai fini abitativi deve essere completamente ristrutturato e consolidato dal punto di vista strutturale. Sono da consolidare i muri perimetrali, i solai, da rifare il tetto (orditura e manto di copertura), da rifare tutti gli impianti, tutti i serramenti, tutti gli intonaci, bagni, pavimenti, allacci di vario genere ecc... L'edificio non presenta cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa per il cortile esclusivo del subalterno 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 2, Categoria F2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è inserito nell'area di P.R.G.C. individuata come E-aree destinate a produzione agricola.

Prezzo base d'asta: € 79.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 78, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	269,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in modesto stato conservativo. L'immobile presenta tutte le caratteristiche delle abitazioni rurali degli anni '60, periodo di ultima ristrutturazione. Anche se attualmente abitato, per un suo utilizzo secondo gli standard attuali sono necessari alcuni interventi di adeguamento igienico-sanitario, impiantistico e di efficientamento energetico.		
Descrizione:	<p><u>APPARTAMENTO-PORZIONE DI CASA, foglio 24 mappale 78 sub. 2.</u> Casa di civile abitazione collocata in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. DESCRIZIONE: L'immobile in questione, probabilmente edificato alla fine del 1800 e/o nei primi del'900, consiste in una porzione cielo terra di casa di civile abitazione. La struttura postante è in mattoni probabilmente mista pietra. I serramenti esterni si presentano in legno a vetro singolo con persiane. Dal cortile comune si entra direttamente nel soggiorno (di circa 28 mq) dal quale si accede alla sala (di circa 23 mq) da un lato e alla cucina (di circa 13 mq) dall'altro. Infine dalla cucina si accede alle due cantine (una di 23 mq e l'altra di 30 mq circa) poste a Nord. I vani al piano terra si presentano completamente intonacati e tinteggiati con alcuni rivestimenti in legno probabilmente per nascondere dell'umidità di risalita dei muri. La pavimentazione si presenta in piastrelle degli anni '50-'60 in parte sconnessa. Le cantine presentano invece pavimentazione in battuto di cemento. Al piano primo, al quale si accede da una scala comune con altro subalterno, sono presente 3 camere da letto (tutte di circa 17 mq), 2 locali sgombero (di circa 20 mq ciascuno) e un bagno (di circa 10 mq) a cui si accede tramite disimpegno. Le camere da letto, con accesso diretto da corridoio di disimpegno formato da due porzioni consecutive collegate da una porta, hanno forma rettangolare e accesso esterno al balcone posto a sud. Le camere da letto presentano pavimentazione in legno mentre i locali sgombero in marnette di terracotta. Il disimpegno e il bagno presentano pavimentazione e rivestimenti degli anni '50/'60. I locali sgombero, allo stato attuale non possono essere trasformati in camere in quanto non hanno la superficie finestrata conforme a quanto stabilito dalla normativa. L'ultimo piano consiste in un solaio/sottotetto, con altezza media di 235 cm, a cui si accede da altro subalterno non oggetto di esecuzione con pianta coincidente con i piani sottostanti. Questo si presenta al grezzo primo di qualsiasi impianto. Sono evidenti dei teli al fine di limitare il bagnamento del solaio tra il piano primo e il sottotetto. In merito agli impianti si constata che l'impianto elettrico si presenta esterno a due fili non a norma, l'impianto termico un tempo a radiatori e caldaia a gasolio attualmente non è funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe al legno. L'acqua calda è prodotta da dei boiler elettrici (uno in cucina al piano terra ed uno nel bagno al piano primo). Il tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi di presenta in cattivo stato conservativo e necessita di un'intervento manutentivo al fine di evitare danni da bagnamento ai solai e ai muri sottostanti. L'immobile in oggetto non presenta proprietà esterne esclusive ma solo un cortile comune con altro subalterno. Per l'accesso alla proprietà si ha diritto di passaggio mai formalizzato ma esistente su altre proprietà (sempre in capo agli esecutati).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1459, Sub. 3, Categoria D10	Superficie	1540,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si presenta in discreto stato conservativo. Particolare attenzione si pone al manto di copertura della parte edificata negli anni '80 in quanto presenta lastre in amianto in parte ammalorate e rotte da una grandinata. Per il resto il fabbricato si presenta adatto alla sua natura in essere.		
Descrizione:	<p><u>STALLA CON SILOS, foglio 24 mappale 1459 sub. 2.</u> Fabbricati a destinazione agricola (stalla e silos a trincea) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. <u>DESCRIZIONE:</u> La stalla in questione, edificata a partire dal 1993, è stata negli anni ampliata fino alla consistenza attuale (ultimo permesso di costruire del 2009). La struttura principale (realizzata nel 1983/1984 con una superficie di circa 1165,00 mq) si presenta in cls prefabbricato tipico degli anni '80. Si porge particolare attenzione al manto di copertura in amianto e i diverse zone rotte o ammalorate conseguente (secondo testimonianze di uno degli esecutati) ad una forte grandinata di alcuni anni fa. Internamente sono presenti alcune lievi difformità interne della zona sala mungiture e locali accessori. Un primo ampliamento, realizzato con Concessione Edilizia 874 del 24/09/1996, riguardava la realizzazione di una stalla a stabulazione libera (di circa 518 mq) con struttura verticale in ferro, copertura con struttura in legno e manto di copertura in fibrocemento. Pavimentazione in battuto di cls. Un secondo ampliamento (di circa 220,00 mq) riguardava sempre l'ampliamento della stalla con la realizzazione di una corsia di alimentazione in aderenza al primo ampliamento indicato in precedenza. Questa porzione si presenta con struttura in elevazione parte in legno e parte in metallo con copertura avente struttura in legno e manto di copertura in lamiera. Pavimentazione sempre in battuto di cls. La stalla presenta varie recinzioni metalliche per la reazione di box e strutture per l'alimentazione di bovini. In merito alla funzionalità delle parti meccaniche presenti il perito non è in grado di stabilire il loro funzionamento o meno. Uno degli esecutati mi comunicava che le stesse dovrebbero essere oggetto di accurata manutenzione straordinaria prima del loro riutilizzo in quanto non usate da anni. In merito al silos a trincea, realizzato con Concessione Edilizia n. 99 del 28/12/1984, presenta struttura in cls armato, pavimentazione probabilmente in cls o asfalto (in fase di sopralluogo non è stato possibile costatarlo con precisione in quanto ricoperto da uno strato di mais trinciato). Il manufatto in questione ha dimensioni 15,45 m x 20,00 m per una sup. di 308 mq. Il silos si presenta funzionale alla natura in essere senza particolari evidenti anomalie. <u>IN FASE DI SOPRALLUOGO SI RICONTRA CHE LA STALLA IN OGGETTO INSISTE ANCHE IN PARTE SUI MAPPALI 161 E 253 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI (il mappale 161 in capo a tutti e tre gli esecutati mentre il mappale 253 ad uno solo). IL PERITO NON HA PROCEDUTO ALL'ACCATASTAMENTO DELLE PARTI MANCANTI IN QUANTO I MAPPALI PREDETTI NON SONO OGGETTO DI ESECUZIONE. PERTANTO IN FASE DI STIMA SI TERRA' CONTO DI UN FORTE DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE IN QUANTO NON COMPLETO E COMUNQUE NECESSITANO OPERE EDILI PER LA SUA DIVISIONE.</u> Si fa presente inoltre che l'accesso verso Nord della stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 1, Categoria D10	Superficie	435,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in modesto stato conservativo. Più precisamente, la tettoia aperta posta a Sud si presenta in discreto stato conservativo mentre il resto del fabbricato richiede urgente intervento di manutenzione straordinaria: In primo luogo necessita di un consolidamento e rifacimento del tetto e successivamente nel ripristino degli orizzontamenti. L'immobile presenta tutte le caratteristiche del periodo di realizzazione probabilmente metà/fine 1800, primi del 1900.		
Descrizione:	<p><u>FABBRICATO RURALE costituita da più immobili, foglio 24 mappale 1486 sub. 1.</u> Fabbricati rurali collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto è suddiviso in più porzioni con destinazioni diverse. Nell'elaborazione vengono analizzati singolarmente utilizzando come identificativo la lettera riportata nella planimetria catastale. B) Stalla-deposito al piano terra: trattasi di una porzione di f.to posto al piano terra, utilizzata a suo tempo come stalla. Questa presenta una superficie lorda di circa 265 mq, con struttura in mattoni pieni tipica della fine del 1800 e inizio del 1900. Il solaio verso il fienile si presenta a volte e in parte puntellato e/o crollato. La pavimentazione si presenta in cls con sezioni a trincea per il passaggio della struttura per la raccolta del letame (si presume non funzionante). I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. B) Fienile al piano primo: trattasi di una porzione di f.to posto al piano primo, utilizzata a suo tempo come fienile. Questa presenta una superficie lorda di circa 190 mq. Il lato sud presenta pilastri a interasse di circa 210 cm mentre il lato nord presenta pilastri a pari interasse e muratura portante. Il tetto, in buona parte crollato presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. C) Magazzino-Deposito: trattasi di una tettoia (di circa 28 mq) e tre magazzini (della sup. complessiva di circa 58 mq) realizzati in muratura. La tettoia presenta una copertura in legno e lamiera, uno dei magazzini presenta il tetto crollato mentre gli ultimi due hanno una copertura in soletta in cls orizzontale. I serramenti ove presenti sono in metallo. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo. D) Tettoia aperta: Struttura in mattoni pieni con pilastri a interasse di circa 5,20 m sul lato Nord; stessa pilastratura intervallata da muratura portante sul lato Sud. Il tetto in discreto stato manutentivo presenta orditura in legno e manto di copertura in coppi piemontesi. L'immobile presenta una sup. lorda di circa 238 mq ed altezze utili di 5,00 m all'imposta e 7,25 al colmo. Al suo interno è presente un forno al legna in disuso. La pavimentazione è completa ed in cls. Il fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e adatto all'uso in essere. E) Magazzino: trattasi di 4 locali disposti su 2 piani collegati da scala interna della superficie lorda di circa 54 mq al piano terra e 78 mq al piano primo. La struttura portante in mattoni pieni con solai in parte a putrelle e tavelloni in parte a volte. Il tetto in legno ed in parte crollato. I solai presentano danni da bagnamento in vari punti. I serramenti, dove presenti, sono in legno a vetro singolo. Non sono presenti impianti. Il balcone posto a Sud, realizzato con modiglioni e piano calpestio il legno, si presenta pericolante e puntellato. I fabbricati si presentano in cattivo stato manutentivo e necessita di un'importante ristrutturazione per il suo riutilizzo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Rudere			
Ubicazione:	Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1486, Sub. 2, Categoria F2	Superficie	286,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. Trattasi di unità collabente privo di allacci e in parte pericolante. Per un suo riutilizzo ai fini abitativi si dovrà procedere ad una ristrutturazione radicale dell'edificio.		
Descrizione:	<p><u>RUDERE - FABBRICATO COLLABENTE, foglio 24 mappale 1486 sub. 2.</u> Fabbricato collabente (rudere) collocati in aperta campagna facente parte di un complesso di strutture, in parte abitazioni e in parte edifici strumentali all'attività agricola, costituenti un complesso denominato cascina Soprana. Si fa presente che la cascina è gravata da diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi. Il complesso dista a circa 2 km dal centro del Comune di Scarnafigi dove sono presenti i principali servizi quali casa comunale, scuole dell'infanzia ed elementari, banche, negozi, ecc... Tipica zona agricola, dove al momento sono presenti pochi allevamenti di bestiame ma che potenzialmente potrebbe ospitare numerosi capi di bestiame di vario genere, bovini, suini, allevamenti avicoli ecc... con tutte le conseguenze del caso compreso cumuli di letame, depositi silos e similari. DESCRIZIONE: Il fabbricato in oggetto si eleva su 2 piani fuori terra. In fase di sopralluogo non è stato possibile procedere ad un'accurata verifica interna dello stesso in quanto si presenta in pessimo stato di conservazione ed in alcuni punti pericolante. Il tetto si presenta sfondato e pericolante. Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare di 12,50 m x 11,45 m, disposta su 2 piani per una superficie complessiva di circa 286 mq . Si presume che l'accesso al piano sia interna (non si sa se la stessa sia ancora presente o meno). Il fabbricato presenta sul lato sud un balcone al piano primo su tutta la facciata. L'immobile in oggetto per un suo riutilizzo ai fini abitativi deve essere completamente ristrutturato e consolidato dal punto di vista strutturale. Sono da consolidare i muri perimetrali, i solai, da rifare il tetto (orditura e manto di copertura), da rifare tutti gli impianti, tutti i serramenti, tutti gli intonaci, bagni, pavimenti, allacci di vario genere ecc... L'edificio non presenta cortile esclusivo. Per accedere allo stesso si passa per il cortile esclusivo del subalterno 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		