
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sorasio Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.031,20	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Geom. Sorasio Alessandro, con studio in Piazza del Popolo, 48 - 12038 - Savigliano (CN), email studiosorasio@gmail.com, PEC alessandro.sorasio@geopec.it, Tel. 0172 370883, Fax 0172 370883, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27 (Coord. Geografiche: 44.717952, 7.732641)

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati, di natura rurale, denominati [REDACTED], di cui il fabbricato principale elevato in parte a due piani fuori terra destinato ad abitazione, magazzino e tettoia ed il fabbricato accessorio in corpo separato elevato ad un piano fuori terra destinato a tettoia, il tutto meglio individuato nella planimetria di rilievo e negli elaborati grafici catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Alla data del primo sopralluogo, calendarizzato per il giorno 09/10/2023 e comunicato al soggetto esecutato per mezzo di R.A. inviata il 26/09/2023, non è stato possibile espletare le operazioni di rilievo e verifica in quanto l'immobile risultava essere inaccessibile e privo di alcun soggetto al suo interno. L'accesso al bene immobile medesimo è stato reso possibile a seguito di secondo sopralluogo concordato con il custode immobiliare ed eseguito in data 23/10/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., risulterebbe essere completa, con le eventuali precisazioni indicate dallo scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute a sopralluogo compiuto.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Fabbricato posto alle seguenti complessive coerenze:

Nord. mappali 170, 81 e 167 del foglio 55 presso Comune di Cavallermaggiore;

Est. mappali 29 e 30 del foglio 55 presso Comune di Cavallermaggiore;

Sud. mappali 30 e 92 del foglio 55 presso Comune di Cavallermaggiore

Ovest. strada comunale del Foresto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (parte di sub. 1)	159,12 mq	199,50 mq	1	199,50 mq	variabile	T-1
Balcone (parte di sub. 1)	12,47 mq	12,96 mq	0,25	3,24 mq	---	1
Cantine, Sottotetti e Locali di Sgombero (parte di sub. 1)	209,33 mq	257,70 mq	0,20	51,54 mq	variabile	T-1
Magazzino ex stalla (sub. 2)	243,14 mq	289,78 mq	0,20	57,96 mq	variabile	T
Tettoia ex fienile (sub. 3)	238,25 mq	285,79 mq	0,20	57,16 mq	variabile	1
Tettoia (sub. 4)	97,74 mq	109,74 mq	0,20	21,95 mq	variabile	T
Tettoia indipendente (sub. 5)	139,66 mq	159,17 mq	0,20	31,83 mq	variabile	T
Totale superficie convenzionale:				423,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				423,18 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto, vista anche la vasta area esterna, risulta essere potenzialmente divisibile. Tuttavia è bene precisare tale divisione si riferisce all'applicazione sull'intero lotto, ovvero risulta comoda la divisione dell'area di sedime. Diverso giudizio nell'applicazione della divisione immobiliare, tenuto conto che il bene immobile di maggior interesse potrebbe risultare l'unità a destinazione residenziale (sub. 1). In riferimento all'unità abitativa stessa si segnalano complicazioni nella divisione immobiliare, soprattutto in ambito di gestione impianti e pertinenze private.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2005 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 130, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 89 Rendita € 24,82
Dal 17/11/2005 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 130, Sub. 5 Categoria C7 Cl.1, Cons. 136 Rendita € 37,93
Dal 17/11/2005 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 130, Sub. 3 Categoria C7 Cl.1, Cons. 240 Rendita € 66,93
Dal 17/11/2005 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 130, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 395,09
Dal 17/11/2005 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 130, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 243 Rendita € 363,95

Si precisa che la particella 130 ente urbano deriva per Tipo Mappale del 17/11/2005, Pratica n. CN0313346, in atti dal 17/11/2005 (n. 313346.1/2005), dalla particella 29.

Immobili siti in Frazione Foresto n.27. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:
Foglio 55

a) Particella 130 sub.1, Frazione Foresto n.27, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 317 mq, totale escluse aree scoperte 313 mq, rendita € 395,09;

b) Particella 130 sub.2, Frazione Foresto n.27, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 243 mq, superficie catastale totale 290 mq, rendita € 363,95;

c) Particella 130 sub.3, Frazione Foresto n.27, piano 1, categoria C/7, classe 1, consistenza 240 mq, superficie catastale totale 288 mq, rendita € 66,93;

d) Particella 130 sub.4, Frazione Foresto n.27, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 89 mq, superficie catastale totale 110 mq, rendita € 24,82;

e) Particella 130 sub.5, Frazione Foresto n.27, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 136 mq, superficie catastale totale 159 mq, rendita € 37,93.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	130	1		A3	1	9		395,09 €	T-1	
	55	130	2		C2	1	243		363,95 €	T	
	55	130	3		C7	1	240		66,93 €	1	
	55	130	4		C7	1	89		24,82 €	T	
	55	130	5		C7	1	136		37,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Mancata conformità catastale per diversa rappresentazione grafica all'interno della planimetria di riferimento, ovvero:

- presso il locale cantina (sub. 1) al piano terreno viene rappresentata una ampia apertura verso il lato ovest, nonostante sul posto sia presente una finestra con elevata altezza da terra;
- irregolarità nell'ambito di aperture interne. La zona cucina (sub. 1) pare, su base grafica, comunicare direttamente con il locale magazzino ex stalla, nonostante tale apertura sia stata murata. Simile situazione si manifesta nel locale di sgombero (sub. 1) al piano primo, che prevede un accesso diretto al locale sottotetto adiacente non rappresentato graficamente;
- la tettoia (sub. 4) presenta una perimetrazione interna in elementi prefabbricati di altezza pari a circa 350 cm, non rappresentata graficamente.

La regolarizzazione del bene succitato sarebbe possibile per mezzo di aggiornamento catastale, ovvero variazione per diversa "distribuzione interna" finalizzata alla correzione grafica.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- Il bene immobile in oggetto risulta godere di ampia area esterne di pertinenza esclusiva, adibita a verde ed area di corte e quantificata a percentuale pari al 10% del suo valore, così come meglio inserito all'interno della valutazione immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile, comprese pertinenze annesse, risultavano essere in pessimo stato conservativo.

In particolare ci si riferisce alla poca salubrità degli ambienti interni, agli impianti vetusti e poco mantenuti, a conferma della presenza di due boiler elettrici per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria che non garantiscono il corretto e costante funzionamento. Presenza di radiatori apparentemente scollegati all'impianto di riscaldamento, quest'ultimo costituito da generatore di calore quale caldaia a legna presente al piano terreno e primo, mancata possibilità di utilizzo di acqua potabile a causa della correlata mancata manutenzione del pozzo privato, oltre all'area esterna che si presenta come deposito di mezzi a motore da rottamare. Inoltre anche lo stato di conservazione delle facciate esterne, così della copertura del fabbricato, risultano essere lontane dall'essere classificate come accettabili.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale e dall'atto di derivazione ultimo è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un contesto privato, non risulta avere dotazioni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come precedentemente citato l'immobile grava in un pessimo generale.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico funzionante, ma datato, privo di impianto di riscaldamento per mancato funzionamento degli elementi radiatori, privo di acqua potabile per mancata manutenzione al pozzo privato, privo di acqua calda sanitaria, garantita e continua, per utilizzo di generatori elettrici vetusti e datati. L'immobile è fruito da impianto di riscaldamento costituito da due generatori a legna, quali stufe posizionate all'interno della cucina del piano terreno e presso le camere da letto su lato ovest e posta al piano primo. Tale sistema di riscaldamento non canalizzato comporta una prestazione limitata al solo ambiente all'interno del quale è inserito il generatore di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato e dal figlio, ovvero abitato dal [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1998 al 04/11/2009 al	[REDACTED]	Compravendita Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fiorella BORRO	14/12/1998	26545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo, sede Saluzzo	30/12/1998	8176	6491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/11/2009 ad OGGI	[REDACTED]	Compravendita immobiliare	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Leonardo CAPPETTA	04/11/2009			56963	15054
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Cuneo, sede Saluzzo	23/11/2009			8477	6320
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Torino	17/11/2009			6483	1T

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.

a) [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/11/2009 ricevuto dal Notaio Cappetta Leonardo, in Torino (TO), numero 56963/15054 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data 23/11/2009 ai numeri 8477/6320, da [REDACTED];

b) [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 14/12/1998 ricevuto dal Notaio Borro Fiorella, in Cavallermaggiore (CN), numero 26545 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data 30/12/1998 ai numeri 8176/6491, da [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo - sede Saluzzo aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Saluzzo il 23/11/2009

Reg. gen. 8478 - Reg. part. 1275

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: [REDACTED]

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio Leonardo CAPPETTA

Data: 04/11/2009

N° repertorio: 56964

N° raccolta: 15055

Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data 23/11/2009 ai numeri 8478/1275 per [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per [REDACTED] a favore di Cassa Di Risparmio Di Bra S.p.a. sede in Bra (CN), codice fiscale 00200060044 e contro [REDACTED]

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Saluzzo (CN) il 31/10/2017

Reg. gen. 7433 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: [REDACTED]

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 26/10/2017

N° repertorio: 5453

N° raccolta: 11017

Note: Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data 31/10/2017 ai numeri 7433/897 per [REDACTED]

██████████ di cui per capitale ██████████ a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Santa Maria, 9 - Torino, codice fiscale 13756881002 e contro ██████████;

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 13/09/2023

Reg. gen. 6159 - Reg. part. 4964

Quota: 1/1

A favore di ██████████

Contro ██████████

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento immobili del 31/07/2023, numero di repertorio 1976/2023, trascritto all'Agenzia del Territorio di Saluzzo in data 13/09/2023 ai numeri 6159/4964 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro ██████████

██████████; SI INTENDONO COMPRESI NEL PIGNORAMENTO TUTTI I FRUTTI RELATIVI, PERTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSIONI, COSTRUZIONI, MIGLIORIE, IVI ERETTE ED ERIGENDE ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE INDICATI NELLA DESCRIZIONE RIPORTATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cavallermaggiore è dotato P.R.G.C. ai sensi della Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni, della

Legge Regionale 5.12.1977, n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L.R. 08/07/1999, n. 19 e s.m.i. In attuazione della D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856

Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2).

Si dichiara che il bene immobile in oggetto ricade in area definita da PRGC "NUOVI INSEDIAMENTI IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE", normato dall'art. 20 delle NTA locali e, di rimando, dagli Art.19, Art.21, Art.22, Art.31, Tab.10 delle medesime NTA. Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche di Attuazione NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Fabbricato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, presentato all'ufficio tecnico del Comune di Cavallermaggiore in data 15 novembre 2023, prot. n. 12044, è emerso che non risultano essere state presentate istanze edilizie sull'immobile medesimo. Inoltre, interrogata l'Agenzia del Territorio di Cuneo, è emerso che non vi sono planimetrie catastali storiche collegate al bene immobile oggetto di perizia, ovvero si considera di utilizzare le attuali rappresentazioni grafiche inserite nelle schede catastali attualmente presenti in atti.

A tal fine si segnalano leggeri abusi di vario genere, inerenti opere interne e opere prospettiche, regolarizzabili attraverso l'applicazione dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero istanza di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria)". L'ufficio Tecnico Comunale interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. L'ufficio tecnico stesso precisa che gli importi stimati in ambito di sanzioni amministrative ed oneri in sanatoria saranno necessariamente soggetti a verifica e ricalcolo in sede di presentazione istanza. Relativamente ai costi si stimano: € 1.000,00 per sanzione amministrativa; € 200,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 4.500,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 50,00 per diritti di segreteria in ambito di Segnalazione Certificata di Agibilità; € 2.000,00 per prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale; € 100,00 diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico. Riserva sull'aspetto di scarichi ed eventuali nuova richiesta di autorizzazione. Inoltre si segnala la natura rurale del bene immobile che pare avere perso i requisiti di ruralità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione:

-Abitazione e pertinenze (cascina): € 400,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 25% della superficie interessata da balconi; 20% della superficie interessata da cantine, sottotetti, locali di sgombero, tettoie, magazzino ex stalla.

Si considera compreso nel prezzo finale di stima il valore dell'area esterna privata e pertinenziale, avente incidenza pari al 10% sul valore complessivo del Lotto Unico.

Per la conformazione dei beni immobili costituenti il Lotto Unico, essendo lo stesso composto da corpo di fabbricato principale (abitazione) con annesse pertinenze esclusive, il tutto individuato su singolo lotto di terreno privato, si considera, vista anche la sconveniente divisione immobiliare, di costituire un unico Lotto oggetto di valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27

Trattasi di appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati, di natura rurale, denominati Cascina Donalisio, di cui il fabbricato principale elevato in parte a due piani fuori terra destinato ad abitazione, magazzino e tettoia ed il fabbricato accessorio in corpo separato elevato ad un piano fuori terra destinato a tettoia, il tutto meglio individuato nella planimetria di rilievo e negli elaborati grafici catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 130, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 4, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 5, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 169.272,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cascina Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27	423,18 mq	400,00 €/mq	€ 169.272,00	100,00%	€ 169.272,00
				Valore di stima:	€ 169.272,00

Valore di stima: € 169.272,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione amministrativa comunale per regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Diritti di segreteria per istanza SCIA in sanatoria	200,00	€
Parcella professionale per istanza edilizia in Sanatoria	4500,00	€
Diritti di segreteria per istanza SCA (segnalazione Certificata di Agibilità)	50,00	€
Parcella professionale per aggiornamento catastale	2000,00	€
Diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico	100,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 136.031,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Classe geologica II.1 - Classe 2.1 della Normativa Geologica del P.R.G.C. - Art.40bis
- Vincolo R.STR - fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 - Art.32

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.

Savigliano, li 16/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sorasio Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Tavola di Rilievo
- ✓ Altri allegati - Concessioni Edilizie - Comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Cavallermaggiore
- ✓ Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Note di Trascrizione e Certificati Ipotecari
- ✓ Altri allegati - Estratti di PRGC
- ✓ Altri allegati - Normative Urbanistiche Locali
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - Allegato Riassuntivo A
- ✓ Altri allegati - R.A. Comunicazione di Sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27

Trattasi di appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati, di natura rurale, denominati Cascina Donalisio, di cui il fabbricato principale elevato in parte a due piani fuori terra destinato ad abitazione, magazzino e tettoia ed il fabbricato accessorio in corpo separato elevato ad un piano fuori terra destinato a tettoia, il tutto meglio individuato nella planimetria di rilievo e negli elaborati grafici catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 130, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 4, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 5, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Cavallermaggiore è dotato P.R.G.C. ai sensi della Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge Regionale 5.12.1977, n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L.R. 08/07/1999, n. 19 e s.m.i. In attuazione della D.C.R. 28/11/2017, n. 247-45856 Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale (B.U.R. 4/1/2018, n. 1 supplemento n. 2). Si dichiara che il bene immobile in oggetto ricade in area definita da PRGC "NUOVI INSEDIAMENTI IN AREE PRODUTTIVE AGRICOLE", normato dall'art. 20 delle NTA locali e, di rimando, dagli Art.19, Art.21, Art.22, Art.31, Tab.10 delle medesime NTA. Per ulteriori specifiche si rimanda alla documentazione urbanistica allegata (estratto di PRGC - cartografica, Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche di Attuazione NTA).

Prezzo base d'asta: € 136.031,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.031,20

Bene N° 1 - Cascina			
Ubicazione:	Cavallermaggiore (CN) - Frazione Foresto n. 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 130, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 4, Categoria C7 - Fg. 55, Part. 130, Sub. 5, Categoria C7	Superficie	423,18 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile, comprese pertinenze annesse, risultavano essere in pessimo stato conservativo. In particolare ci si riferisce alla poca salubrità degli ambienti interni, agli impianti vetusti e poco mantenuti, a conferma della presenza di due boiler elettrici per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria che non garantiscono il corretto e costante funzionamento. Presenza di radiatori apparentemente scollegati all'impianto di riscaldamento, quest'ultimo costituito da generatore di calore quale caldaia a legna presente al piano terreno e primo, mancata possibilità di utilizzo di acqua potabile a causa della correlata mancata manutenzione del pozzo privato, oltre all'area esterna che si presenta come deposito di mezzi a motore da rottamare. Inoltre anche lo stato di conservazione delle facciate esterne, così della copertura del fabbricato, risultano essere lontane dall'essere classificate come accettabili.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati, di natura rurale, denominati Cascina Donalisio, di cui il fabbricato principale elevato in parte a due piani fuori terra destinato ad abitazione, magazzino e tettoia ed il fabbricato accessorio in corpo separato elevato ad un piano fuori terra destinato a tettoia, il tutto meglio individuato nella planimetria di rilievo e negli elaborati grafici catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato e dal figlio, ovvero abitato dal [REDACTED]		

