

TRIBUNALE DI CUNEO

E.I. n. 55/2024

contro

Giudice FIORELLO Dott. Natalia

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: RUATTA Geom. Marco
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 2066
iscritto all'Albo del Tribunale di SALUZZO al N.91
C.F. RTT MRC 67P08 L219P- P.Iva 02687670048*

*con studio in Verzuolo Via Don Orione 16/C
telefono: 0175 86455
cellulare: 348/0725646*

e.mail: m.ruatta@isiline.it



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto RUATTA geom. Marco, nato a Torino il 08/09/1967, professionista con studio in Verzuolo (CN) Via Don Orione 16/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2066, è stato nominato esperto dal Giudice estensore Dott. Rodolfo Magrì della presente procedura di esecuzione immobiliare n. 55/2024 promossa dall' [REDACTED] spa nei confronti del sig. [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente ha proceduto in data 16/09/2024 al sopralluogo visionando gli immobili ed eseguendo tutti gli accertamenti del caso.

L'accesso agli immobili in oggetto siti in Barge è avvenuto alla presenza dell'esecutato; durante il sopralluogo, il tecnico ha potuto effettuare attenta ed accurata ispezione dei luoghi, rilievi e misure del caso, fotografie, ecc.

Nel frattempo il tecnico scrivente ha effettuato tutti i necessari accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, in modalità telematica, per l'acquisizione delle visure, delle mappe catastali e delle planimetrie dei fabbricati;
- gli archivi del Comune di Barge, per la verifica dei titoli edilizi inerenti gli immobili in esame, al fine di verificarne la regolarità urbanistica oltre alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- la Conservatoria Registri Immobiliari ed ipoteche di Saluzzo, per la verifica delle formalità e dei titoli di acquisto nel ventennio.

Dopo gli accertamenti di cui sopra, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, il sottoscritto si pregia di esporre quanto segue.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione in riferimento alle mappe catastali.

Gli immobili sono siti nel comune di Barge (CN) alla Via Saluzzo n. 30, alla Via S. Antonio Torriana n. 18 e più precisamente comprendono:

- **piena proprietà di abitazione rurale, fabbricati strumentali con area pertinenziale, terreno adiacente e proprietà di 1/2 di terreno a bosco - LOTTO 1**
- **piena proprietà di fabbricato strumentale - LOTTO 2**
- **piena proprietà di terreno agricolo - LOTTO 3**

Il tecnico scrivente ritiene che, ai fini di una più probabile vendita degli immobili, sia opportuno costituire tre lotti distinti come sopra indicato tenuto conto delle loro caratteristiche e soprattutto della loro ubicazione.



LOTTO 1

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Barge (Codice A660) - Catasto dei Fabbricati

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	47	291	2	A/2	1	3,5	€. 130,15
1	47	291	3	A/2	1	5,5	€. 204,52
1	47	291	4	C/6	1	26 mq.	€. 61,77
1	47	291	5	D/10			€. 1.946,00
1	47	292	1	D/10			€. 934,00

Intestazione degli immobili

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Piena proprietà 1/1
---	------------	------------	----------------------------

CATASTO TERRENI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Barge (Codice A660) - Catasto dei Terreni

N°	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Mq.	RD. €	RA. €
1	47	290		Frutteto	3	4.889	118,67	47,97

Intestazione degli immobili

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Piena proprietà 1/1
---	------------	------------	----------------------------

Comune di Barge (Codice A660) - Catasto dei Terreni

N°	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Mq.	RD. €	RA. €
1	51	252		Bosco ceduo	3	2.680	3,46	0,83



Intestazione degli immobili



2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE

Comune di Barge (CN) Via Saluzzo n. 30.

ACCESSO

L'accesso carraio agli immobili avviene direttamente dalla Via Saluzzo, a circa 150 mt. dalla strada provinciale.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATI (Piena proprietà):

Trattasi di abitazione rurale e fabbricati strumentali (comprendenti stalle, pertinenze e portici) formanti un unico corpo; il tutto come di seguito descritto.

ABITAZIONE RURALE Fg. 47 n. 291 sub. 2-3-4

Piena Proprietà di abitazione rurale elevata su tre livelli, composta come segue:

- al piano seminterrato da ampio vano cantina e locale tecnico;
- al piano terreno da locale autorimessa ed appartamento costituito da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo;
- al piano primo da appartamento costituito da ingresso su disimpegno, soggiorno-cucina, tre camere, bagno, terrazzo e balconi. *Si precisa che in luogo del terrazzo è stata ricavata una veranda, chiusa con pannellature in legno, che non risulta autorizzata e quindi da rimuovere.*

La scala di accesso interna risulta comune ai due appartamenti ed alla cantina.

L'intera abitazione misura una superficie commerciale pari a mq. 280 circa.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '80 ed è costituito da struttura portante in cemento armato, tetto sempre in c.a. con manto di copertura in tegole marsigliesi, serramenti in alluminio, pavimenti in ceramica; pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno dove sono in parte anche rivestite da piastrelle in ceramica.



La dotazione impiantistica comprende impianto idrico, elettrico e riscaldamento garantito da stufe a pellet; da dichiarazione dell'esecutato il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale mentre gli scarichi vengono convogliati fossa settica (non è stato possibile visionarla).

Nel complesso trattasi di fabbricato che, seppur non vecchio, si trova in condizioni di conservazione non buone anche perché risulta evidente la mancanza di manutenzione nel corso degli anni.

FABBRICATI STRUMENTALI (FG. 47 N. 291 SUB. 5 E FG. 47 N. 292 SUB. 1)

CORPO A (vedasi documentazione fotografica)

Corpo di fabbrica di antico impianto (ante 1967) elevato su due livelli fuori terra e così costituito:

-al piano terreno da porzione di stalla destinata all'allevamento dei suini con stabulazione apposita in pianta rettangolare di superficie commerciale pari a mq. 110 circa, in pessimo stato manutentivo ed oltrepù locali, al momento del sopralluogo, in disuso, di superficie pari a mq. 110.

- al piano primo da fienile e locali deposito al momento in disuso e non praticabili viste le pessime condizioni, di superficie complessiva pari a mq. 220.

Il corpo di fabbrica presenta struttura in muratura mista pietra, copertura con struttura in legno e sovrastante manto di copertura in "lose" di pietra, serramenti in ferro o legno, laddove esistenti; è dotato di impianto elettrico che presenta evidente necessità di adeguamento alle norme attuali.

Nel complesso trattasi di fabbricato in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi foto).

CORPO B (vedasi documentazione fotografica)

Corpo di fabbrica anch'esso di antico impianto (ante 1967) costituito da due grandi locali deposito di superficie commerciale pari a mq. 170. Presenta struttura portante in muratura e pietra, tetto in legno e sovrastante manto di copertura in "lose" di pietra, pavimentazione in terra battuta ed è privo di alcun impianto.

Nel complesso trattasi di fabbricato in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi foto).



CORPO C (vedasi documentazione fotografica)

Corpo di fabbrica costituito da stalla destinata all'allevamento dei suini con tettoia di pertinenza, il tutto realizzato negli anni '80 e misura una superficie commerciale pari a mq. 330.

La struttura portante e la copertura sono di tipo prefabbricato e si segnala la presenza di manto di copertura in eternit; i serramenti sono in ferro, dotato di impianto elettrico che presenta evidente necessità di adeguamento alle norme attuali.

Nel complesso trattasi di fabbricato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione stante la sua destinazione (vedasi foto).

CORPO D (vedasi documentazione fotografica)

Corpo di fabbrica costituito da stalla destinata all'allevamento dei suini, con locali di pertinenza, che misura una superficie commerciale pari a mq. 380.

La portante è in muratura, il tetto in legno con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi ed i serramenti in ferro; è dotato di impianto elettrico che presenta evidente necessità di adeguamento alle norme attuali.

Nel complesso trattasi di fabbricato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione stante la sua destinazione (vedasi foto).

TERRENI

FG. 47 N. 290 (Piena Proprieta' 1/1):

Trattasi di terreno agricolo posto in adiacenza ai corpi di fabbrica oggetto del presente Lotto, e forma con gli stessi un unico corpo della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.889 equivalenti a g.te piemontesi 1,28 circa.

Attualmente (al momento del sopralluogo) risulta piantumato a piccole piante di mirtilli, ma lo stato di coltivazione risulta in pessime condizioni (vedasi documentazione fotografica).

Il terreno risulterebbe irrigabile grazie alla dotazione irrigua garantita da Pozzo autorizzato con Permesso di Costruire n. 5899 del 25/08/2004.

FG. 51 N. 252 (Proprieta' per la quota indivisa di 1/2):

Trattasi di terreno a bosco della superficie complessiva pari a mq. 2.680 equivalenti a g.te piemontesi 0,70 circa. Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente la quota indivisa pari ad 1/2 in capo all'esecutato XXXXXXXXXX



4 – DESTINAZIONE URBANISTICA (PRGC VIGENTE vedasi CDU)

I mappali di cui al Fg. 47 nn. 290-291 e 292 ricadono:

- in “aree agricole” soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC;
- in “fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in area “classe II4 – porzioni di territorio edificate e non edificante nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate alla attività del reticolo idrografico minore , da attraversamenti sotto dimensionati e dalla possibile inondazione per collasso dei bacini artificiali – è vietata la realizzazione di piani interrati .Le aree rientranti in questa sotto classe vanno sottoposte a piano di Protezione civile” , soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il mappale di cui al Fg. 51 n. 252 ricade:

- in “aree agricole montane” soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in “fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in area “Classe IIIa2 – porzioni di terreno inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree dissestate, potenzialmente dissestabili, ad acclività elevata ecc...) – inedificabili “, soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di attuazione;
- in area sottoposta a vincolo idrogeologico;

5 – SPESE DI GESTIONE

Trattasi di fabbricati per i quali vi sono le normali spese di manutenzione, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle loro caratteristiche.

6– VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Con accesso presso gli archivi del Comune di Barge si sono effettuate ricerche in merito alla situazione urbanistica dei fabbricati, con i seguenti esiti.



La costruzione degli immobili costituenti il lotto (LOTTO 1) è stata autorizzata in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

relativamente all'abitazione RURALE:

- Licenza Edilizia n. 351/G del 04/04/1980 relativa a costruzione di abitazione rurale (abitabilità del 07/08/1985);
- Concessione edilizia n. 4140/G del 15/11/1994 relativa a trasformazione di parte del magazzino al piano terreno in abitazione rurale;

relativamente ai beni strumentali:

Il vecchio corpo di stalle e portico risulta ante'67.

Per le altre porzioni immobiliari i provvedimenti risultano essere:

- Concessione edilizia n. 620/G del 05/06/1981 relativa a costruzione di stalla;
- Concessione edilizia n. 868/G del 30/08/1982 relativo ad ampliamento stalla;
- Dia 2006/21 del 09/03/2006 relativa a demolizione di vecchio fabbricato desueto;
- Permesso di Costruire n. 6975 del 04/11/2013 relativo a trasformazione di locali esistenti per cambio tipologia di allevamenti da sanati a lattonzoli su lettiera - Pratica Sportello Unico n. 323/2013.
- Permesso di Costruire in variante n. 6975/2016 del 18/05/2016 relativo a variante a Pdc n. 6975 del 04/11/2013 per trasformazione di locali esistenti per cambio tipologia di allevamenti da sanati a lattonzoli su lettiera - Pratica Sportello Unico n. [REDACTED] G674Z-28072015-1059 – Autorizzazione Paesaggistica n. 2016/11 del 18/05/2016.
- Permesso di Costruire n. 5899 del 25/08/2004 relativo a trivellazione di pozzo su Foglio 47 n. ex 180 ora 291.

Dalla verifica dei succitati permessi abilitativi non sono emerse difformità che esulano dalle normali tolleranze come definite dalla vigente normativa.



7 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

ABITAZIONE RURALE Fg. 47 n. 291 sub. 2-3-4

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- mancata indicazioni di finestra nel bagno nel piano terreno;
- mancata indicazione della scala e vano cantina al piano seminterrato sul lato est.

FABBRICATI STRUMENTALI (FG. 47 N. 291 SUB. 5 E FG. 47 N. 292 SUB. 1)

Sono state rilevate le seguenti difformità:

CORPO A

- mancata indicazione di finestra nel locale stalla (regolarmente autorizzata);
- lievi difformità di tramezzatura interna dei locali in pianta posti a sud (regolarmente autorizzata);

CORPO B

- mancata indicazione di due finestre;

Trattasi di lievi difformità che non incidono sulla rendita catastale per cui non si ritiene necessario redigere una variazione catastale; in caso si ritenesse di procedere comunque alla presentazione di tale pratica la spesa stimata è quantificabile in circa €. 500,00/600,00.

8 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'abitazione, come da dichiarazione dell'esecutato, risulta occupata dall'esecutato sig. [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] (moglie dell'esecutato) e da [REDACTED] i quali sono residenti nella stessa.

L'esecutato ha fornito allo scrivente la copia di un "Contratto di Affitto di Fondo Rustico" stipulato con la [REDACTED] in data 24/10/2022 avente durata di 15 anni e quindi con scadenza il 10/11/2037.

Tale contratto comprende tutti gli immobili oggetto di perizia con la sola eccezione del bosco Fg.51 n.252 ed il canone complessivo indicato è pari a 12.000,00 €/anno; non risulta essere stato sottoscritto alla presenza di associazione di categoria e non risulta registrato (si precisa però che è ammessa la non registrazione dei contratti di affitto riguardanti immobili concessi in affitto ad un giovane imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni).



9 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- atto di vincolo di inedificazione rogito notaio Arese Carlo del 18/02/1980 repertorio n. 237, registrato a Saluzzo il 03/03/1980 al n. 380 vol. 1;

- atto di vincolo ad inedificabilità e di impegno al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola rogito notaio Arese Carlo del 16/09/1994 repertorio n. 6111/4759.

L'eventuale utilizzo per un'attività diversa da quella agricola è subordinato alla verifica delle compatibilità con le norme del piano regolatore e dalla richiesta di provvedimento abilitativo per modifica di destinazione d'uso con conseguente pagamento degli oneri concessori.

9.1 – VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE:

NESSUNA

AGGIORNAMENTI ATTI CATASTALI

Vedi punto 7.

10 – ELENCO DELLE FORMALITÀ

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, i beni in oggetto risultano colpiti dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco Popolare società cooperativa, contro [REDACTED] a firma notaio Arese Carlo in data 04/08/2016 rep. 37873/8670 (nota di iscrizione del 05/08/2016 nn. 5433/653)
Importo capitale: €. 200.000,00
Importo totale: €. 400.000,00
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco BPM spa, contro [REDACTED] a firma notaio Paschetta Mauro in data 10/02/2022 rep. 115832/20082 (nota di iscrizione del 16/02/2022 nn. 1174/123)
Importo capitale: €. 120.500,00
Importo totale: €. 241.000,00
- Verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Cuneo in data 24/04/2024 numero di repertorio 1543/2024 (nota di trascrizione in data 30/05/2024 ai nn. 3758/3108). Si precisa che nel suddetto pignoramento il mappale descritto al Fg. 47 n. 292 è stato erroneamente indicato con il Fg. 46.



11 – PROVENIENZE

Fg. 47 n. 291 sub. 2-3-4-5 , Fg. 47 n. 292 sub. 1 e Fg. 47 n. 290:

- Atto di compravendita notaio Tullio Silvestri del 28/02/1974 rep. 654/342, trascritto il 22/03/1974 n. 1712/1466;
- Atto di compravendita notaio Tullio Silvestri del 19/02/1988 rep.18646, trascritto il 17/03/1988 n. 1524/1217;
- successione [REDACTED] registrata all'Agenzia Entrate Saluzzo il 14/12/2012 n. 981/9990, trascritta il 30/12/2016 ai nn. 8943/6838;
- Atto di donazione e divisione notaio Paschetta Mauro del 13/01/2014 rep. 106832/12453, trascritto il 24/01/2014 n. 605/489;
- Atto di rinuncia notaio Carlo Arese del 03/08/2016 rep. 37869/8666, trascritto il 08/08/2016 n. 5521/4233

Fg. 51 n. 252:

- Atto di donazione e divisione Notaio Paschetta Mauro del 13/01/2014 rep. 106832/12453, trascritto il 24/01/2014 n. 605/489;
- Atto Notaio Tullio Silvestri del 23/11/2010 rep.49463, trascritto il 10/12/2010 n. 6166/8379;
- Atto di divisione Notaio Carlo Arese del 18/02/1994 rep.19719, trascritto il 16/03/1994 n. 1810/1407.

12 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto e comparativo*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato - nell'applicazione del metodo estimativo - è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di



conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona e ritiene equo adottare i seguenti valori unitari:

FABBRICATI:

- ABITAZIONE €/mq. 300,00
Porzioni strumentali
- CORPO A €/mq. 90,00
- CORPO B €/mq. 50,00
- CORPO C €/mq. 90,00
- CORPO D €/mq. 90,00

TERRENI:

Foglio 47 n. 290:

€/g.ta 15.000,00;

Foglio 51 n. 252 (1/2):

€/g.ta 5.000,00.

VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

FABBRICATI

	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	VALORE TOTALE	VALORE QUOTA 1/1
ABITAZIONE	mq. 280	€/mq. 300,00	€. 84.000,00	€. 84.000,00
CORPO A	mq. 440	€/mq. 90,00	€. 39.600,00	€. 39.600,00
CORPO B	mq. 170	€/mq 50,00	€. 8.500,00	€. 8.500,00
CORPO C	mq. 330	€/mq 90,00	€. 29.700,00	€. 29.700,00
CORPO D	mq. 380	€/mq 90,00	€. 34.200,00	€. 34.200,00
SOMMA			€ 196.000,00	€ 196.000,00



TERRENI:

Superficie mq	Superficie g.te piemontesi	Prezzo unitario	VALORE TOTALE	VALORE QUOTA
Mq. 4.889	1,28 g.te	€/g.ta 15.000,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00
Mq. 2.680 (quota di 1/2)	0,70 g.te (quota di 1/2)	€/g.ta 5.000,00	€ 3.500,00	€ 1.750,00
VALORE TOTALE			€ 22.700,00	€ 20.950,00

FABBRICATI + TERRENI

Alla luce delle considerazioni su esposte si ottiene un potenziale valore di mercato degli immobili in oggetto di € 216.950,00.

Tale importo viene ulteriormente ridotto del 15%, determinando così il valore finale di mercato degli immobili in oggetto in €. 184.407,50 ed in cifra di arrotondamento pari ad **185.000,00 (diconsi euro centoottantacinquemila/00)**.



LOTTO 2

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico scrivente ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale, l’immobile risulta censito come segue:

Comune di Barge (Codice A660) - Catasto dei Fabbricati

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	50	31	2	D/10			€. 1.741,68

Intestazione dell’immobile

1		Piena proprietà 1/1
---	--	----------------------------

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE

Comune di Barge (CN) Via Sant’Antonio Torriana N. 18

ACCESSO

L’accesso carraio agli immobili avviene direttamente dalla Via Sant’ Antonio Torriana.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di piena proprietà di un fabbricato strumentale (stalla per suini) compreso in un lotto di forma regolare e rettangolare posizionato a 150 mt. circa dalla strada provinciale.

La stalla (a stabulazione interna adatta ad un allevamento suinicolo) presenta una pianta rettangolare ad un piano fuori terra di superficie commerciale pari a mq. 650 circa ed è costituita da struttura in c.a., tetto in legno con copertura in pannelli sandwich e sovrastante lamiera; i serramenti sono in ferro e vetri.

La costruzione risale agli anni '60 e si presenta in discreto stato di manutenzione.



4 – DESTINAZIONE URBANISTICA (PRGC VIGENTE vedasi CDU)

Il mappale di cui al Fg. 50 n. 31 ricade:

- in “aree agricole” soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in area “Fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in area “ classe II4 – *porzioni di territorio edificate e non edificante nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate alla attività del reticolo idrografico minore , da attraversamenti sotto dimensionati e dalla possibile inondazione per collasso dei bacini artificiali – è vietata la realizzazione di piani interrati* .Le aree rientranti in questa sotto classe vanno sottoposte a piano di Protezione civile “ , soggette alla seguente normativa : art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione ;
- in area “classe IIIa1 – *porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazioni ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 mt. (di cui all’art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d’acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del Fiume Po) dell’Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche norme di attuazione – inedificabili “ , soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione.*

5 – SPESE DI GESTIONE

Trattasi di fabbricato per il quale vi sono le normali spese di manutenzione, tenuto conto della vetustà dell’immobile e delle sue caratteristiche.

6– VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Con accesso presso gli archivi del Comune di Barge si sono effettuate ricerche in merito alla situazione urbanistica dell’immobile a seguito delle quali si è verificato che la costruzione del fabbricato di cui al presente lotto è stata autorizzata in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Licenza edilizia n. 75/B del 31.12.1962 relativa a costruzione stalla;
- Scia n. 2015/1 del 05/01/2015 relativa a messa in sicurezza di stalla;



- Permesso di Costruire n. 2015/7064 del 30/06/2015 (Sportello Unico n. 3451/2015) relativo a ristrutturazione fabbricato rurale esistente utilizzato per lo svezzamento su grigliato di suini con rifacimento per adeguamento statico box precario e accertamento di conformità delle opere eseguite (SCIA protocollo 14203 e SCIA protocollo 15533);
- Permesso di Costruire n. 7302 del 26/11/2020 (Sportello Unico 2020/319) relativo a Variante PdC n. 7064 del 30/6/2015 per ristrutturazione fabbricato rurale esistente utilizzato per lo svezzamento su grigliato di suini con rifacimento per adeguamento statico box precario e accertamento di conformità delle opere eseguite

Dalla verifica dei succitati provvedimenti abilitativi non sono emerse difformità per cui il fabbricato risulta conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

7 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile risulta regolare sotto il profilo catastale.

8 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'esecutato ha fornito allo scrivente la copia di un "Contratto di Affitto di Fondo Rustico" stipulato con la ██████████ in data 24/10/2022 avente durata di 15 anni e quindi con scadenza il 10/11/2037.

Tale contratto, che comprende anche il fabbricato di cui al presente Lotto II, non risulta essere stato sottoscritto alla presenza di associazione di categoria e non risulta registrato (si precisa però che è ammessa la non registrazione dei contratti di affitto riguardanti immobili concessi in affitto ad un giovane imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni).

9 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- costituzione di vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola rogito Notaio Paschetta Mauro del 05/06/2015 Rep. 108269/13659 trascritto a Saluzzo il 11/06/2015 al n. 3585/2913.

L'eventuale utilizzo per un'attività diversa da quella agricola è subordinato alla verifica delle compatibilità con le norme del piano regolatore e dalla richiesta di provvedimento abilitativo per modifica di destinazione d'uso con conseguente pagamento degli oneri concessori.



9.1 – VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE:

Nessuna

AGGIORNAMENTI ATTI CATASTALI

Non necessari in quanto l'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale.

10 – ELENCO DELLE FORMALITÀ

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, i beni in oggetto risultano colpiti dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco Popolare società cooperativa, contro [REDACTED] a firma notaio Paschetta Mauro in data 30/07/2015 rep. 108469/13829
Importo capitale: €. 224.000,00
Importo totale: €. 448.000,00
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco BPM spa, contro [REDACTED] a firma notaio Paschetta Mauro in data 10/02/2022 rep. 115832/20082
Importo capitale: €. 120.500,00
Importo totale: €. 241.000,00
- Verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Cuneo in data 24/04/2024 numero di repertorio 1543/2024 trascritto in data 30/05/2024 ai nn. 3758/3108.

11 – PROVENIENZE

L'immobile è pervenuto in forza di:

- Atto di compravendita notaio Paschetta Mauro del 30/12/2014 rep. 107828/13276, trascritto il 15/01/2015 ai n. 210/171;
- Atto di compravendita notaio Paschetta Mauro del 18/02/2014 rep. 106944/12547, trascritto il 24/02/2014 ai n. 1328/1065;
- successione [REDACTED] registrata all'Agenzia Entrate Saluzzo il 12/05/2006 n. 26/734, trascritta il 20/06/2006 ai nn. 5042/3651;



12 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto e comparativo*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all’epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato - nell’applicazione del metodo estimativo - è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l’isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona e ritiene equo adottare, per l’immobile in oggetto, il valore unitario pari a 90,00 €/mq.

VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

FABBRICATI

	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	VALORE TOTALE	VALORE QUOTA 1/1
	mq. 650	€/mq. 90,00	€ 58.500,00	€ 58.500,00
		SOMMA	€ 58.500,00	€ 58.500,00

Alla luce delle considerazioni su esposte si ottiene un potenziale valore di mercato dell’immobile in oggetto di € 58.500,00.

Tale importo verrà ulteriormente ridotto del 15%, determinando così il valore finale di mercato dell’immobile in oggetto in €. 49.725,00 ed in cifra di arrotondamento pari ad **50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00)**.



LOTTO 3

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico scrivente ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO TERRENI

Come rilevabile dalle visure catastali, l'immobile (terreno) risulta censito come segue:

Comune di Barge (Codice A660) - Catasto dei Terreni

N°	Fg.	Part.	Porz	Qualità	Cl.	Mq.	RD. €	RA. €
1	34	166	AA	Seminativo	2	5.600	39,04	27,48
			AB	Sem. arb.	4	630	0,81	2,28

Intestazione degli immobili

1		Piena proprietà
---	--	-----------------

2 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

Comune di Barge (CN) alla Via Saluzzo Antica.

ACCESSO

L'accesso all'immobile avviene attraverso strada interpodereale dalla Via Saluzzo Antica.

3 – DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno agricolo coltivato al momento del sopralluogo a piccoli frutti di superficie catastale pari a 6.230 mq. equivalenti a g.te piemontesi 1,63 circa.

Il terreno fa parte del comprensorio del Consorzio Irriguo Moiasole; dalle informazioni assunte interpellando il segretario del consorzio risulta una dotazione irrigua di due ore e mezza ogni turno. Lo stesso segretario del consorzio ha fornito una dichiarazione dalla quale risulta che l'esecutato è debitore verso il consorzio di una somma complessiva pari ad €. 161,25 (€ 75,00 per l'anno di irrigazione 2023 ed € 86,25 per gli anni di irrigazione 2020-21-22 mentre per l'anno 2024 non è ancora stato redatto il consuntivo il tutto come da dichiarazione allegata).



4 – DESTINAZIONE URBANISTICA (PRGC VIGENTE vedasi CDU)

Il mappale di cui al Fg. 34 n. 166 ricade:

- in “area agricola” soggetta alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in area “Protezione idrografica” soggetta alla seguente normativa: art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in area “Fasce di rispetto stradale” soggette alla seguente normativa: art. 37 delle norme Tecniche di Attuazione;
- in parte in “classe II2 - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate all’oscillazione della falda sino a quote prossime al piano campagna – edificabili con eventuali limitazioni alla soggiacenza della falda “, soggette alla seguente normativa: art. 32 ter delle Norme Tecniche di attuazione;
- in parte in “ classe IIIa1 – porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all’art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d’acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell’autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di attuazione – indeficabili”, soggette alla seguente normativa : art. 32ter delle Norme Tecniche di attuazione .

5 – SPESE DI GESTIONE

Come detto l’appezzamento fa parte del comprensorio del Consorzio Irriguo Moiasole; i costi per l’irrigazione saranno quelli del canone come stabilito annualmente dal consorzio.

6 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Si è provveduto a reperire la mappa catastale ed effettuare la visura (vedasi allegati) da cui è emerso che sotto l’aspetto catastale, il terreno risulta correttamente censito.

7– STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L’esecutato ha fornito allo scrivente la copia di un “Contratto di Affitto di Fondo Rustico” stipulato con la ██████████ in data 24/10/2022 avente durata di 15 anni e quindi con scadenza il 10/11/2037.

Tale contratto, che comprende anche il terreno di cui al presente Lotto III, non risulta essere stato sottoscritto alla presenza di associazione di categoria e non risulta registrato (si precisa però che è ammessa la non registrazione dei contratti di affitto riguardanti immobili concessi in affitto ad un giovane imprenditore agricolo di età inferiore a 40 anni).



8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Costituzione di vincolo di inedificabilità inerente la capacità edificatoria a fini agricoli (in relazione alla pratica riguardante l'abitazione rurale, Lotto I, nella quale si prevedeva la trasformazione del magazzino PT in abitazione) di cui ad Atto rogito Notaio Arese Carlo del 16/09/1994 Rep. 20367 trascritto a Saluzzo il 07/10/1994 ai numeri 6111/4759.

9 – ELENCO DELLE FORMALITÀ

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, il bene in oggetto risulta colpito dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Cuneo in data 24/04/2024 numero di repertorio 1543/2024 trascritto in data 30/05/2024 ai nn. 3758/3108.

10 – PROVENIENZE

L'immobile oggetto del presente lotto, per la quota di 1/1 piena proprietà, è pervenuto in forza di:

- Atto di donazione e divisione notaio Paschetta Mauro del 13/01/2014 rep. 106832/12453, trascritto il 24/01/2014 n. 605/489;
- Atto di divisione notaio Carlo Arese del 18/02/1994 rep. 19719, trascritto il 16/03/1994 n. 1810/1407.

11 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il "più probabile valore di mercato", e pertanto si adotta il metodo "*per confronto diretto e comparativo*", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato - nell'applicazione del metodo estimativo - è il metodo "*sintetico*". Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.



INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona e ritiene equo adottare, per il terreno in oggetto, il valore unitario pari a €/g.ta 33.000,00 .

VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

TERRENO

Superficie mq	Superficie g.te piemontesi	Prezzo unitario	TOTALE
Mq. 6.230	1,63 g.te	€/g.ta 33.000,00	€ 53.790,00
VALORE TOTALE			€ 53.790,00

Alla luce delle considerazioni su esposte si ottiene un potenziale valore di mercato dell'immobile in oggetto pari ad € 53.790,00.

Tale importo verrà ulteriormente ridotto del 15%, determinando così il valore finale di mercato dell'immobile in oggetto in €. 45.721,50 in cifra di arrotondamento pari ad **€ 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).**

Verzuolo, lì 04/10/2024

IL TECNICO

RUATTA geom. Marco

ALLEGATI:

- 1 _ Documentazione fotografica;
- 2 _ Visure ipotecarie;
- 3 _ Estratti di mappa;
- 4 _ Visure e planimetrie catastali;
- 5 _ APE;
- 6 _ Allegato "A";
- 7 _ Titoli Abilitativi edilizio-urbanistici;
- 8 _ Titoli di Provenienza;
- 9 _ CDU;
- 10 _ Vincoli
- 11 _ Dichiarazione inerente le spese del consorzio irriguo
- 12 _ Contratto di Affitto Fondo Rustico

