
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	6
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	9
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	10
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	11



Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	12
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	13
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	13
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	15
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	18
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	20



Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	30



INCARICO

All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiord@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Locali di sgombero (ex stalla) al piano terreno. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Locale di sgombero (ex stalla), due ripostigli, porticato aperto e ricovero attrezzi agricoli al piano terreno con annesso locale fienile al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1



Fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile elevato su due piani fuori terra collegati da scala esterna, oltre ad uno interrato, composto da cantina e sgombero al piano primo sotterraneo; soggiorno, cucina, camera e vano sottoscala (w.c.) al piano terreno; tre camere al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

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)

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : altra ditta (foglio 11 particella 115), stessa ditta (cortile - foglio 11 particella 116).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : stessa ditta (cortile - foglio 11 particella 116), altra ditta (foglio 11 particella 33).

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1



I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : altra ditta (foglio 11 particella 33), stessa ditta (cortile - foglio 11 particella 116), altra ditta (foglio 11 particella 33).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di sgombero (ex stalla)	505,00 mq	555,00 mq	1	555,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				555,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				555,00 mq		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero (ex stalla), ripostiglio	56,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	T
Locale ripostiglio	4,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,15 m	T
Porticato aperto	40,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	0,00 m	T
Locale ricovero attrezzi agricoli	73,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	7,70 m	T
Locale fienile	62,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	4,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,00 mq		

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile	124,00 mq	171,00 mq	1	171,00 mq	2,54 m	T-1
Locale sottoscala ad uso w.c.	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	T
Cantina e locale sgombero	22,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	1,73 m	S1



Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				188,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	116	2		C2	1	504	554 mq	650,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata in Frazione Paschera San Defendente n.35 ma a seguito di una variazione toponomastica del Comune di Caraglio l'indirizzo attuale corretto risulta essere Via Tetto della Notte n.6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	116	3		C2	1	192,00	249,00 mq	247,9 €	T-1	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata in Frazione Paschera San Defendente n.35 ma a seguito di una variazione toponomastica del Comune di Caraglio l'indirizzo attuale corretto risulta essere Via Tetto della Notte n.6.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	116	5		A4	2	7.5 vani	193,00 mq	236,28 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che al piano terreno non risultano essere presenti nella planimetria le due porte interne di collegamento tra la cucina e il soggiorno e tra la cucina e la camera. Si precisa inoltre che al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata in Frazione Paschera San Defendente n.35 ma a seguito di una variazione toponomastica del Comune di Caraglio l'indirizzo attuale corretto risulta essere Via Tetto della Notte n.6.

PATTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al n.4666.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo



(CN) il 28/07/2010 al n.4666.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al n.4666.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

I locali sgombero (ex stalla) in generale risultano essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessitano di una totale ristrutturazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Il locale sgombero (ex stalla), due ripostigli, il porticato aperto, il ricovero attrezzi agricoli al piano terreno e il locale fienile al piano primo in generale risultano essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessitano di una totale ristrutturazione.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Il fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile in generale risulta essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessita di una totale ristrutturazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al n.4666.

Si precisa inoltre che l'uso del forno comune censito al Catasto Fabbricati come Bene Comune non censibile (B.C.N.C.) al foglio 11 particella 116 sub.6/parte spetta anche all'unità immobiliare urbana censita al foglio 11 particella 33 sub.1 come riportato nell'atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo



(CN) il 28/07/2010 al n.4666.

Si precisa inoltre che l'uso del forno comune censito al Catasto Fabbricati come Bene Comune non censibile (B.C.N.C.) al foglio 11 particella 116 sub.6/parte spetta anche all'unità immobiliare urbana censita al foglio 11 particella 33 sub.1 come riportato nell'atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832, registrato a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al n.4666.

Si precisa inoltre che l'uso del forno comune censito al Catasto Fabbricati come Bene Comune non censibile (B.C.N.C.) al foglio 11 particella 116 sub.6/parte spetta anche all'unità immobiliare urbana censita al foglio 11 particella 33 sub.1 come riportato nell'atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nei seguenti atti notarili :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832;

2)Atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nei seguenti atti notarili :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832;

2)Atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nei seguenti atti notarili :

1)Atto di divisione rogito Notaio RENAUDO Giuseppe in data 30/06/2010 repertorio n.41.866/6.103, trascritto a Cuneo (CN) il 28/07/2010 al registro generale n.7478 e al registro particolare n.5832;

2)Atto di vendita rogito Notaio MACCAGNO Giovanni in data 30/08/2006 repertorio n.110.303, raccolta n.33.844 e registrato a Mondovì (CN) il 20/09/2006 al n.3358.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

L'unità immobiliare urbana risulta avere un'altezza media interna utile al piano terreno pari a circa 3,00 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in muratura, la struttura portante del tetto risulta essere in legno con manto di copertura in tegole. Le murature interne risultano essere in mattoni con tinteggiatura, le murature esterne risultano essere in mattoni a vista. Il pavimento dei locali risulta essere in battuto di cemento. I portoni di accesso risultano essere in ferro. L'immobile è dotato di impianto elettrico esistente e di impianto idrico esistente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

L'unità immobiliare urbana risulta avere nel locale sgombero (ex stalla) e nel ripostiglio n.1 al piano terreno un'altezza media interna utile pari a circa 3,00 metri, nel ripostiglio n.2 al piano terreno un'altezza media interna utile pari a circa 2,15 metri, nel locale ricovero attrezzi agricoli al piano terreno un'altezza media interna utile pari a circa 7,70 metri e nel locale fienile al piano primo un'altezza media interna utile pari a circa 4,45. La struttura portante del fabbricato risulta essere in muratura, la struttura portante del tetto risulta essere in legno con manto di copertura in tegole. Le murature interne ed esterne risultano essere in mattoni con intonaco. Il pavimento dei locali risulta essere in battuto di cemento. I portoni di accesso ai locali risultano essere in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico esistente e di impianto idrico esistente.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Il fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile al piano terreno e al piano primo risulta avere un'altezza pari a circa 2,54 metri. La struttura portante dell'immobile risulta essere in muratura, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in cemento armato con manto di copertura in tegole. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento dei locali al piano terreno e al piano primo risulta essere in piastrelle e il pavimento dei locali al piano primo sotterraneo risulta essere in battuto di terra. I serramenti esterni risultano essere in legno con scuretti in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrico esistente, di impianto elettrico esistente ed impianto di riscaldamento con termo-cucina, attualmente non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

L'immobile risulta libero



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2010 al 13/04/2016	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/06/2010	41.866	6.103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	28/07/2010	7478	5832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	28/07/2010	4666			
Dal 13/04/2016	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ISAIA GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2016		
Trascrizione					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	05/01/2017	193	137
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	03/06/2016	1030	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2010 al 13/04/2016	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/06/2010	41.866	6.103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	28/07/2010	7478	5832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	28/07/2010	4666			
Dal 13/04/2016	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ISAIA GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2016		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	05/01/2017	193	137
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	03/06/2016	1030	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2010 al 13/04/2016	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENAUDO GIUSEPPE	30/06/2010	41.866	6.103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	28/07/2010	7478	5832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	28/07/2010	4666			
Dal 13/04/2016	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ISAIA GIUSEPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2016		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	05/01/2017	193	137
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	03/06/2016	1030	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 14/06/2019
Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 23/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 14/06/2019
Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 23/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 14/06/2019
Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 23/11/2023

Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

1) Licenza di Costruzione numero 42 rilasciata dal Sindaco del Comune di Caraglio (CN) in data 05/05/1976 per la costruzione di stalla allevamento bovini.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Come riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale per quanto riguarda le difformità interne ed esterne dei locali sgombero (ex stalla) al piano terreno dovrà essere presentato, nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Caraglio (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria con l'obbligo dell'atto di vincolo notarile di destinazione d'uso agricolo. Successivamente dovrà essere presentata presso il Comune di Caraglio (CN) una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. Si precisa che non esistono le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione del fabbricato in oggetto risulta iniziata in data anteriore 0a 01/09/1967, per quanto riguarda il soppalco con travi in legno nel locale ricovero attrezzi agricoli al piano terreno dovrà essere demolito in quanto non sanabile. Si precisa inoltre che non esistono le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

1) Concessione Edilizia a titolo gratuito numero 194 rilasciata dal Sindaco del Comune di Caraglio (CN) in data 27/12/1979 per l'esecuzione dei lavori di sistemazione fabbricato rurale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Come riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale per quanto riguarda le difformità interne ed esterne del fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile dovrà essere presentato, nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Caraglio (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria. Successivamente dovranno essere presentati presso il Comune di Caraglio (CN) un'istanza di autorizzazione agli scarichi civili in ricettore diverso da fognatura, una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. Si precisa inoltre che non risultava essere presente il certificato energetico dell'immobile, pertanto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale. Si precisa che non esistono le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti. Si precisa inoltre che la struttura in ferro con la relativa copertura in onduline di plastica della scala esterna dovrà essere demolita in quanto non sanabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T
Locali di sgombero (ex stalla) al piano terreno. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.200,00
Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato dei locali di deposito similari della zona oscilli da € 40,00 a € 60,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le pessime condizioni generali dell'unità immobiliare urbana, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Caraglio (CN), l'obbligo dell'atto di vincolo notarile di destinazione d'uso agricolo, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 40,00 a metro quadrato.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1
Locale di sgombero (ex stalla), due ripostigli, porticato aperto e ricovero attrezzi agricoli al piano terreno con annesso locale fienile al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.250,00
Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato dei locali



di deposito similari della zona oscilli da € 50,00 a € 70,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le pessime condizioni generali dell'unità immobiliare urbana, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 50,00 a metro quadrato.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1
Fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile elevato su due piani fuori terra collegati da scala esterna, oltre ad uno interrato, composto da cantina e sgombero al piano primo sotterraneo; soggiorno, cucina, camera e vano sottoscala (w.c.) al piano terreno; tre camere al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 18.800,00

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato dei fabbricati (ex rurali) ad uso abitazione civile similari della zona oscilli da € 100,00 a € 160,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le pessime condizioni generali dell'unità immobiliare urbana, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Caraglio (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 100,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T	555,00 mq	40,00 €/mq	€ 22.200,00	100,00%	€ 22.200,00
Bene N° 2 - Deposito Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1	265,00 mq	50,00 €/mq	€ 13.250,00	100,00%	€ 13.250,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1	188,00 mq	100,00 €/mq	€ 18.800,00	100,00%	€ 18.800,00
Valore di stima:					€ 54.250,00

Valore di stima: € 54.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sgombero macerie del fabbricato demolito presenti nel cortile e smaltimento rifiuti in discarica.	500,00	€
Demolizione di un'automobile e di un autocarro presenti nel cortile.	450,00	€



Demolizione sopralco in legno presente nel locale ricovero attrezzi agricoli e smaltimento rifiuti in discarica.	800,00	€
Demolizione struttura in ferro e copertura della scala esterna del fabbricato rurale adibito ad abitazione civile e smaltimento rifiuti in discarica.	500,00	€

Valore finale di stima: € 52.000,00

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.

Dronero, li 14/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lerda Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI ISAIA GIUSEPPE REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO IL 03/06/2016 AL NUMERO 1030 VOLUME 9990
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI DIVISIONE NOTAIO GIUSEPPE RENAUDO IN DATA 30/06/2010 REP. N.41.866 RACC. N.6.103
- ✓ N° 16 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTO DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI CARAGLIO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ARTICOLO 40
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA APPROVAZIONE PRATICA DI TIPO MAPPALE A SEGUITO DI DEMOLIZIONE TETTOIA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 116 SUB.4
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA DI REGISTRAZIONE PRATICA DI VARIAZIONE DOCFA A SEGUITO DI DEMOLIZIONE TETTOIA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 116 SUB.4
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI URBANE CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 116 SUB.2-3-5
- ✓ N° 1 Altri allegati - LICENZA DI COSTRUZIONE N.42 RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARAGLIO IN DATA 05/05/1976
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA A TITOLO GRATUITO N.194 RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARAGLIO IN DATA 27/12/1979



- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T
Locali di sgombero (ex stalla) al piano terreno. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1
Locale di sgombero (ex stalla), due ripostigli, porticato aperto e ricovero attrezzi agricoli al piano terreno con annesso locale fienile al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1
Fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile elevato su due piani fuori terra collegati da scala esterna, oltre ad uno interrato, composto da cantina e sgombero al piano primo sotterraneo; soggiorno, cucina, camera e vano sottoscala (w.c.) al piano terreno; tre camere al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona H - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 40), allegate alla relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 52.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	555,00 mq
Stato conservativo:	I locali sgombero (ex stalla) in generale risultano essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessitano di una totale ristrutturazione.		
Descrizione:	Locali di sgombero (ex stalla) al piano terreno. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	265,00 mq
Stato conservativo:	Il locale sgombero (ex stalla), due ripostigli, il porticato aperto, il ricovero attrezzi agricoli al piano terreno e il locale fienile al piano primo in generale risultano essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessitano di una totale ristrutturazione.		
Descrizione:	Locale di sgombero (ex stalla), due ripostigli, porticato aperto e ricovero attrezzi agricoli al piano terreno con annesso locale fienile al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Fabbricato civile	
Ubicazione:	Caraglio (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, piano S1-T-1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 116, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	188,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile in generale risulta essere in pessimo stato conservativo, pertanto necessita di una totale ristrutturazione.		
Descrizione:	Fabbricato (ex rurale) adibito ad abitazione civile elevato su due piani fuori terra collegati da scala esterna, oltre ad uno interrato, composto da cantina e sgombero al piano primo sotterraneo; soggiorno, cucina, camera e vano sottoscala (w.c.) al piano terreno; tre camere al piano primo. L'unità immobiliare urbana risulta essere ubicata nella Frazione Paschera San Defendente nella zona periferica del Comune di Caraglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 14/06/2019
Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 23/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO T-1



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 14/06/2019
Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 23/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARAGLIO (CN) - VIA TETTO DELLA NOTTE N.6, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 14/06/2019



Reg. gen. 5787 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 310.812,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.405,99
Interessi: € 155.406,01
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: NOTAIO TESTA MICHELE
Data: 11/06/2019
N° repertorio: 35508
N° raccolta: 21266

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 26/07/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
Importo: € 15.907,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.953,76
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CUNEO
Data: 05/06/2023
N° repertorio: 222/23

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 23/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 9047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

