
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aimo Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	16
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	26

Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.	32
Lotto Unico	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31.....	35

INCARICO

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Arch. Aimo Federica, con studio in Vicolo del Moro, 2 - 12084 - Mondovì (CN), email federica.aimo@gmail.com, PEC federica.aimo@archiworldpec.it, Tel. 338 4819998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di porzione di fabbricato terra tetto, in aderenza ad altri fabbricati su due facciate, ospitante un appartamento direttamente prospiciente la pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù.

La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

L'unità immobiliare si eleva su due piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti locali abitativi in corso di ristrutturazione, definiti da tramezzi in muratura ma non ancora ultimati nelle finiture e nell'impiantistica. Il piano primo, accessibile da scala esterna all'interno del porticato, ospita due camere da letto, una cucina, un servizio igienico un disimpegno e due balconi.

L'altezza interna media è di 2,80 m.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/07/2024.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di edificio autonomo, libero su quattro lati, ad un piano fuori terra, ospitante un locale ad uso magazzino suddiviso internamente da un tramezzo in muratura, con accesso dal cortile privato. Porzione della superficie risulta essere soppalcata. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù.

La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/07/2024.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dalla pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù.
La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/07/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dal mappale 260. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù.
La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/07/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

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° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il mappale su cui insiste il fabbricato in oggetto, confina a nord con la pubblica via (Strada Orià), ad est con il mappale 256 subalterno 1 (proprietà #Comune di Carrù con diritti di concedente e di Boffa Giuseppa e Restagno Daniele in qualità di livellari#), a sud con il mappale 260, stessa ditta, stesso lotto oggetto di pignoramento, a ovest con il mappale 267 subalterni 5 e 7 (proprietà #Della Monica Maria Grazia e Ravera Loris#) e subalterno 2, stessa ditta, medesimo lotto graffato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il mappale su cui insiste il fabbricato in oggetto, confina a nord con la pubblica via (Strada Orià), ad est con il mappale 256 subalterno 1 (proprietà #Comune di Carrù con diritti di concedente e di Boffa Giuseppa e Restagno Daniele in qualità di livellari#), a sud con il mappale 260, stessa ditta, stesso lotto oggetto di pignoramento, a ovest con il mappale 267 subalterni 5 e 7 (proprietà #Della Monica Maria Grazia e Ravera Loris#) e subalterno 2, stessa ditta, medesimo lotto graffato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il mappale in oggetto, confina a nord con i mappali 259, stesso lotto oggetto di pignoramento, e 267 subalterni 5 e 7 (proprietà #Della Monica Maria Grazia e Ravera Loris#) e subalterno 2, stessa ditta, stesso lotto oggetto di pignoramento, ad est con i mappali 255 (proprietà #Comune di Carrù con diritti di concedente e di Boffa Giuseppa e Restagno Daniele in qualità di livellari#) e 460 (proprietà #Taricco Osvaldo#) a sud con i mappali 261, stessa ditta, stesso lotto oggetto di pignoramento, e 262 (proprietà #Galleano Anna Maria e Galleano Valerio#) a ovest con il mappale 263 (proprietà #Della Monica Maria Grazia e Ravera Loris#).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il mappale in oggetto, confina a nord con il mappale 260, stesso lotto oggetto di pignoramento, ad est con i mappali 252 (proprietà #Monetti Laura#) e 459 (proprietà #Comune di Carrù con diritti di concedente e di Boffa Giuseppa e Restagno Daniele in qualità di livellari#) a sud con strada vicinale senza numero di mappa, ad ovest con il mappale 262 (proprietà #Galleano Anna Maria e Galleano Valerio#).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,30 mq	140,00 mq	1	164,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Porticato	28,00 mq	30,00 mq	0,45	13,50 mq	0,00 m	T
Autorimessa	15,60 mq	23,20 mq	0,50	11,60 mq	2,25 m	T
Scala Esterna Coperta	5,70 mq	5,70 mq	0,40	2,28 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				194,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'autorimessa autorizzata come tale è stata in realtà trasformata in locale abitativo tramite la realizzazione di pavimentazione in gres e la trasformazione del portone di accesso in finestra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,05 mq	23,70 mq	0,80	18,96 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1416,00 mq	1416,00 mq	1	1416,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1416,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	354,00 mq	354,00 mq	1	354,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				354,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				354,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 193,15 Piano T-1 Graffato 24 - 267 - 2
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 193,15 Piano T-1 Graffato 24 - 267 - 2
Dal 25/11/2005 al 26/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 2 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 193,15 Piano T-1 Graffato 24 - 267 - 2
--	--	--

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 29,95 Piano T
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 29,95 Piano T
Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 29,95 Piano T

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 260 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001416 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 4,39
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 260 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001416 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 4,39
Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 260 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 001416 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 4,39

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2003 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 261 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 000354 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,11
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 261 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 000354 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,11
Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 261 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 000354 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,11

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	259	2		A4	3	5,5 vani		193,15 €	T-1	24 - 267 - 2

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

24	259				Ente Urbano					
----	-----	--	--	--	----------------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il ripostiglio / magazzino sito al piano terreno è stato suddiviso tramite la realizzazione di tramezzi interni in muratura per la creazione di più locali, attualmente ancora allo stato grezzo. L'ampio accesso è stato trasformato in due aperture finestre.

L'autorimessa, censita insieme con l'abitazione, presenta anch'essa una tramezzatura aggiuntiva in muratura finalizzata alla creazione di una piccola cantinetta. Il portone di accesso è stato ridotto e trasformato in finestra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	259	3		C2	4	20 mq		29,95 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	259				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale. E' presente un soppalco non identificato sulla planimetria catastale. L'altezza media indicata sulla planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi.

L'immobile inoltre non risulta identificato sull'estratto di mappa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA' 31

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
24	260				Prato	2	001416 mq	4,39 €	4,39 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA' 31

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
24	261				Bosco ceduo	U	000354 mq	0,46 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA' 31**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA' 31

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta essere libero.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta essere libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta essere libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile si trova in un un pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile si trova in un un pessimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il terreno risulta essere recintato ed incolto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Il terreno risulta essere recintato ed incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Servitù attive e passive, usi, azioni e ragioni, diritti e obblighi risultanti dai titoli di provenienza.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Servitù attive e passive, usi, azioni e ragioni, diritti e obblighi risultanti dai titoli di provenienza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Servitù attive e passive, usi, azioni e ragioni, diritti e obblighi risultanti dai titoli di provenienza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Servitù attive e passive, usi, azioni e ragioni, diritti e obblighi risultanti dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare pignorata presenta struttura in muratura portante e volte in mattoni per la porzione interna, mentre le pile esterne del porticato, il trave di collegamento, la scala esterna, i balconi e la copertura risultano essere in cemento armato. Il manto di copertura è in coppi, i serramenti sono in legno verniciati di bianco e la ringhiera in ferro. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, così come le pareti interne. Non sono presenti persiane. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in gres e le porte interne in legno tamburato.

L'unità è stata abbandonata in corso di manutenzione e gli impianti si ritengono incompleti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare pignorata presenta struttura e muri perimetrali con blocchetti di cemento grezzi, pavimentazione in battuto di cemento, struttura della copertura in legno e manto in lamiera tipo ondulato. I serramenti sono in ferro con vetro singolo. Porzione della copertura risulta essere diroccata. Per porzione della superficie coperta è stato realizzato un soppalco con struttura metallica e pavimentazione con assito in legno. Al di sotto del soppalco l'altezza media è di 1,80 m, mentre la porzione priva di soppalco ha altezza media di 3,20 m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di appezzamento di terreno adibito a cortile pertinenziale di fabbricato abitativo. Cintato e coltivato a verde.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di appezzamento di terreno piantumato. Cintato e incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 26/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morano Alberto	25/11/2005	45172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Morano Alberto	25/11/2005			45172	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morano Alberto	25/11/2005	45172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2004 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morano Alberto	25/11/2005	45172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024

Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola, all'interno della fascia di rispetto stradale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola, all'interno della fascia di rispetto stradale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione edilizia onerosa prot. 5/986 del 04.02.1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 esistente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla concessione edilizia di cui sopra. Nello specifico l'autorimessa autorizzata risulta essere locale abitabile; al piano terreno la tramezzatura interna del locale di sgombero è stata integrata per la suddivisione del locale. I prospetti liberi risultano difformi nella tipologia di aperture.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti pratiche edilizie depositate autorizzative l'immobile pignorato.

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 sono stati reperiti documenti / pratiche edilizie relative a tale unità immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di terreno.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Trattasi di terreno.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIÀ 31

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 e 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
Trattasi di porzione di fabbricato terra tetto, in aderenza ad altri fabbricati su due facciate, ospitante un appartamento direttamente prospiciente la pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. L'unità immobiliare si eleva su due piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti locali abitativi in corso di ristrutturazione, definiti da tramezzi in muratura ma non ancora ultimati nelle finiture e nell'impiantistica. Il piano primo, accessibile da scala esterna all'interno del porticato, ospita due camere da letto, una cucina, un servizio igienico un disimpegno e due balconi. L'altezza interna media è di 2,80 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 24 - 267 - 2 al catasto

Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 48.532,50

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, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e 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.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31

Trattasi di edificio autonomo, libero su quattro lati, ad un piano fuori terra, ospitante un locale ad uso magazzino suddiviso internamente da un tramezzo in muratura, con accesso dal cortile privato. Porzione della superficie risulta essere soppalcata. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.844,00

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, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e 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.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31

Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dalla pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 260, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 11.328,00

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, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e 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.

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31**
 Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dal mappale 260. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 261, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.832,00
 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, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e 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 - Appartamento Carrù (CN) - Strada Orià 31	194,13 mq	250,00 €/mq	€ 48.532,50	100,00%	€ 48.532,50
Bene N° 2 - Magazzino Carrù (CN) - Strada Orià 31	18,96 mq	150,00 €/mq	€ 2.844,00	100,00%	€ 2.844,00
Bene N° 3 - Terreno Carrù (CN) - Strada Orià 31	1416,00 mq	8,00 €/mq	€ 11.328,00	100,00%	€ 11.328,00
Bene N° 4 - Terreno Carrù (CN) - Strada Orià 31	354,00 mq	8,00 €/mq	€ 2.832,00	100,00%	€ 2.832,00
				Valore di stima:	€ 65.536,50

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.

Mondovì, li 06/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Abitazione (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Magazzino (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Terreni (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista Google Earth (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 26/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 02/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 02/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
Trattasi di porzione di fabbricato terra tetto, in aderenza ad altri fabbricati su due facciate, ospitante un appartamento direttamente prospiciente la pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. L'unità immobiliare si eleva su due piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti locali abitativi in corso di ristrutturazione, definiti da tramezzi in muratura ma non ancora ultimati nelle finiture e nell'impiantistica. Il piano primo, accessibile da scala esterna all'interno del porticato, ospita due camere da letto, una cucina, un servizio igienico un disimpegno e due balconi. L'altezza interna media è di 2,80 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 24 - 267 - 2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola, all'interno della fascia di rispetto stradale.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
Trattasi di edificio autonomo, libero su quattro lati, ad un piano fuori terra, ospitante un locale ad uso magazzino suddiviso internamente da un tramezzo in muratura, con accesso dal cortile privato. Porzione della superficie risulta essere soppalcata. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola, all'interno della fascia di rispetto stradale.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dalla pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 260, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carrù (CN) - Strada Orià 31
Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dal mappale 260. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 261, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in ambito normativo "E" Area produttiva agricola.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carrù (CN) - Strada Orià 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 24 - 267 - 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano	Superficie	194,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato terra tetto, in aderenza ad altri fabbricati su due facciate, ospitante un appartamento direttamente prospiciente la pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali. L'unità immobiliare si eleva su due piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti locali abitativi in corso di ristrutturazione, definiti da tramezzi in muratura ma non ancora ultimati nelle finiture e nell'impiantistica. Il piano primo, accessibile da scala esterna all'interno del porticato, ospita due camere da letto, una cucina, un servizio igienico un disimpegno e due balconi. L'altezza interna media è di 2,80 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Carrù (CN) - Strada Orià 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 259, Qualità Ente Urbano	Superficie	18,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di edificio autonomo, libero su quattro lati, ad un piano fuori terra, ospitante un locale ad uso magazzino suddiviso internamente da un tramezzo in muratura, con accesso dal cortile privato. Porzione della superficie risulta essere soppalcata. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Carrù (CN) - Strada Orià 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 260, Qualità Prato	Superficie	1416,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta essere recintato ed incolto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dalla pubblica via denominata Strada Orià. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Carrù (CN) - Strada Orià 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 261, Qualità Bosco ceduo	Superficie	354,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta essere recintato ed incolto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno pertinenziale del fabbricato abitativo. Cortile privato con accesso dal mappale 260. L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Carrù. La zona è prevalentemente residenziale / agricola caratterizzata da edifici in aderenza e da singoli ampi cascinali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRÙ (CN) - STRADA ORIA 31

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Torino il 25/11/2005
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 1625
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 13/05/2024
Reg. gen. 3544 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura