

**STUDIO TECNICO**  
**FRANDINO Geom. Marco Angelo**  
Via Vittorio Emanuele III, 66  
12036 REVELLO (CN)  
Tel. & Fax: 0175.259.147  
studiofrandino@gmail.com  
marcoangelo.frandino@geopec.it

**TRIBUNALE**  
**DI CUNEO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE numero 27/2017,**  
*promossa dal COMUNE DI REVELLO, con altri, creditori procedenti,*  
*contro il sig. [REDACTED] debitore esecutato;*  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE, Dott.ssa Natalia FIORELLO;**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**PREMESSA.**

Il sottoscritto FRANDINO Geometra Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 1865, è stato nominato dall'On.le Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Natalia FIORELLO, Perito Estimatore nella Procedura Esecutiva immobiliare citata in epigrafe, con provvedimento del 20 Aprile 2017.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, prestando il giuramento di rito in data 4 Maggio 2017, innanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni.

Preso visione degli atti della procedura ed eseguiti i primi accessi presso gli immobili pignorati, sono emerse situazioni di difformità edilizie e catastali degli immobili pignorati, oltre all'esistenza, nel sottosuolo di alcuni dei terreni agricoli, di interramenti di materiali inquinanti. Per poter approfondire tali preliminari riscontri, lo scrivente ha chiesto ed ottenuto una proroga dei termini di sessanta giorni per il deposito della relazione peritale. L'Ill.mo Signor Giudice ha accolto la richiesta ed ha concesso termine fino al 30 Novembre 2017 e, su successiva istanza, nel corso dell'udienza del 18 Gennaio 2018, ha concesso altra proroga al 3 Maggio 2018 per il deposito dell'elaborato peritale.

A questo punto, esperite le indagini necessarie e gli accertamenti presso i competenti Uffici, espone e relaziona quanto segue.



**Beni immobili in Comune di BARGE (CN) - Via Cuneo n. 34/B**

**LOTTO N. 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.**

Quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà di un compendio di fabbricati rurali comprendenti capannone, magazzini, tettoie, locali per la vendita di prodotti agricoli, due alloggi di abitazione, cortili ed aree pertinenziali, con due appezzamenti di terreno agricolo, nel Comune di BARGE (CN), nel nucleo frazionale di “Crocera”, con accesso dal numero civico 34/B della Via Cuneo.

Le unità immobiliari abitative sono in Categoria Energetica “A2” e “B”.

La proprietà in oggetto, stante la sola quota di un mezzo posta in vendita e per le sue caratteristiche di unico compendio di fabbricati agricoli aziendali, viene proposta in vendita in unico lotto in quanto si ritiene non suscettibile di essere frazionata, per mancanza di convenienza economica.

La quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà spettante all'esecutato, sugli immobili in oggetto, è gravata dal Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.02.2017 ai numeri 980/762 a favore del Comune di Revello e del Comune di Barge, contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale U.N.E.P. del Tribunale di Cuneo in data 10.01.2017, repertorio n. 26/2017.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.**

La proprietà pignorata è costituita da un'area di terreno agricolo individuata nella mappa censuaria del Catasto Terreni del Comune di Barge al Foglio 25, particelle 129 e 130, della superficie catastale complessiva di 9.987 metri quadrati, con soprastanti fabbricati rurali e di abitazione, in località “Crocera”, con accesso da Via Cuneo n. 34/B.

Coerenti con il compendio edificato, a formare un unico corpo, vi sono due appezzamenti di terreno agricolo, ubicati sui lati ovest e sud, della superficie catastale complessiva di ettari 3, are 12 e centiare 67, pari a Giornate Piemontesi 8 e tavole 21 circa in misura locale.



La proprietà comprende:

- a. **capannone agricolo**, insistente sulla particella 130 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 130 subalterni 1 e 2, costituito da struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con plinti di fondazione gettati in opera, pilastri, capriate e tamponamenti in prefabbricato di cemento; copertura a due falde inclinate, realizzata con elementi portanti a solaio, posati sulle capriate, con manto di copertura realizzato, in parte, con lastre di “Eternit”. Misura complessivamente una **superficie coperta di circa 1.940 metri quadrati**, di cui mq 1.332 di una struttura più datata, mq 518 di un ampliamento più recente e 90 mq circa di pensilina a sbalzo, posta a copertura dell’ingresso e dell’intero lato sud.

La struttura più datata ha la copertura in lastre di “Eternit”.

Il capannone ha il tamponamento perimetrale costituito da due file di pannelli “pieni” in c.a.p., con sovrapposti vetri tipo “UGlass”, due portoni carrai ed una porta pedonale in ferro verniciato. L’altezza interna è di metri 6,80 circa, rilevata all’intradosso piano della capriata. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio ed è dotato di solo impianto elettrico per illuminazione interna. Viene utilizzato per lo stoccaggio di cereali freschi od essiccati dall’impianto di essiccazione posto all’esterno del fabbricato, sul lato sud-est. La pensilina esterna è una struttura in ferro, a sbalzo, con copertura in lamiera preverniciata. La pensilina esterna al capannone risulta **DIFFORME** rispetto al provvedimento autorizzativo comunale rilasciato, poiché non prevista dal progetto (cfr. paragrafo relativo alla situazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati).

L’area esterna di pertinenza è asfaltata sui lati a sud ed ad ovest. Sul lato est del cortile del capannone si trova una pesa, a bilico, per autocarri, con piattaforma carrabile di lunghezza di circa nove metri.

- b. **Fabbricato di abitazione**, insistente sulla particella 129 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 subalterno 1, costituito da alloggio di abitazione posto al piano rialzato o terreno, primo fuori terra, comprendente cucina e soggiorno in unico ambiente, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, con balcone e portico aperto. L’immobile è costituito da struttura in cemento armato gettata in opera, con pilastri e solai, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I tamponamenti esterni ed i tramezzi interni sono di tipo tradizionale, in muratura into-



nacata. I serramenti esterni sono in alluminio e vetri doppi, alcuni dei quali muniti di persiane ad anta. Le porte interne sono in legno tamburato e vetri. Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni in ceramica o gres porcellanato. L'unità immobiliare è dotata di normale impiantistica elettrica ed igienico-sanitaria, sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, a termosifoni, con elementi radianti a parete. La caldaia è funzionante a legna, marca Giovanni Finazzi GFK, modello Ecozeta, con potenzialità termica di 34 KW. Risulta posizionata in un vano al piano terreno o seminterrato, con accesso posto sul lato ovest del fabbricato. Il fabbricato misura una superficie commerciale, al lordo delle murature, di circa **131 metri quadrati**. L'unità immobiliare ricade in Classe Energetica "B", come risulta dall' Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E., del 24.11.2017, numero certificato 2017 100890 0020, redatto su incarico dello scrivente dall'Ing. [REDACTED] Tecnico Certificatore abilitato ai sensi di legge.

- c. **Altro fabbricato di abitazione**, contiguo con il precedente, a formare un edificio a schiera, bifamiliare, anch'esso insistente sulla particella 129 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 subalterno 4, costituito da alloggio di abitazione posto al piano rialzato o terreno, primo fuori terra, comprendente cucina e soggiorno in unico ambiente, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, con balcone e portico aperto. L'immobile risulta totalmente **ABUSIVO**, realizzato trasformando un magazzino agricolo in abitazione, privo di qualsiasi provvedimento autorizzativo comunale (cfr. il paragrafo relativo alla descrizione della situazione urbanistica ed edilizia). Il fabbricato è ora costituito da struttura in cemento armato gettata in opera, con pilastri e solai, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I tamponamenti esterni ed i tramezzi interni sono di tipo tradizionale, in muratura intonacata. I serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri, alcuni dei quali muniti di persiane ad anta. Le porte interne sono in legno e vetri. Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni in ceramica o gres porcellanato. L'unità immobiliare è dotata di normale impiantistica elettrica ed igienico-sanitaria, sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento, collegato alla stessa caldaia del precedente appartamento, integrato con pannelli solari termici e serbatoio di accumulo da litri 1000. Il tutto allocato nel medesimo vano al piano terreno o seminterrato, con accesso posto sul lato ovest. Il fabbricato mi-



sura una superficie commerciale di circa **114 metri quadrati**. L'unità immobiliare ricade in Classe Energetica "A2", come risulta dall' Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E., del 24.11.2017, numero certificato 2017 100890 0021, redatto su incarico dello scrivente dall'Ing. [REDACTED] Tecnico Certificatore abilitato ai sensi di legge.

d. **Intero piano terreno o primo sotterraneo (1S)**, sottostante alle due unità immobiliari di abitazione, sopra descritte, anch'esso insistente sulla particella 129 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 subalterno 2, costituito da locali ad uso magazzini e depositi agricoli, ripostigli, bagno, servizio igienico, locale di vendita di prodotti agricoli, centrale termica di uso comune ai due alloggi, per una superficie commerciale lorda di circa **307 metri quadrati**. Il piano è collegato ai due alloggi soprastanti mediante due scale interne. L'immobile è costituito, come i soprastanti due appartamenti, da struttura in cemento armato gettata in opera, con pilastri e solai piani, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I tamponamenti esterni ed i tramezzi interni sono di tipo tradizionale, in muratura intonacata. I serramenti esterni sono in metallo e vetri; le porte interne sono in legno, alcune o metalliche altre, con vetri. Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni in ceramica o gres porcellanato. L'unità immobiliare è dotata di normale impiantistica elettrica ed igienico-sanitaria, sottotraccia.

e. **magazzino agricolo**, insistente sulla particella 129 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 subalterno 2, costituito da struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con plinti di fondazione gettati in opera, pilastri e capriate in prefabbricato; copertura a due falde inclinate, realizzata con elementi portanti a solaio, posati sulle capriate, con manto di copertura in lastre di "Eternit". Misura complessivamente una superficie coperta di circa **562 metri quadrati**, con all'interno, un soppalco in muratura di mq 116 circa. Sul lato ovest esiste una tettoia, in ferro e con copertura in lamiera ondulata, di circa 16 metri quadrati, **A-BUSIVA**, realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo comunale (cfr. il paragrafo relativo alla descrizione della situazione urbanistica ed edilizia).

Il fabbricato ha le murature perimetrali di tamponamento in muratura di mattoni lavorati a vista, ampie finestre e tre portoni in ferro verniciato, con apertura scorrevole. L'altezza interna è di circa 5 metri, rilevata all'intradosso piano della



capriata. La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato ed è dotato di solo impianto elettrico di illuminazione interna. Viene utilizzato da officina e per il parcheggio dei mezzi agricoli aziendali.

f. **tettoia agricola**, insistente sulla particella 129 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 subalterno 2, costituito da struttura mista in muratura portante e prefabbricata in cemento, plinti di fondazione, pilastri e travi in prefabbricato; copertura ad unica falda inclinate, realizzata con pali di cemento di recupero, sui quali è stato posato un manto di copertura in lamiera ondulata preverniciata. Misura complessivamente una superficie coperta di circa **319 metri quadrati**, con altezza netta di circa metri 4,50. Il fabbricato ha le murature perimetrali di tamponamento in muratura intonacata, con pavimentazione in battuto di cemento lisciato ed è dotato di solo impianto elettrico di illuminazione interna. Viene utilizzato da parcheggio per i mezzi agricoli aziendali. L'area esterna di pertinenza è in parte asfaltata ed in parte pavimentata in battuto di cemento.

g. **terreno agricolo** pianeggiante, irriguo, utilizzato a seminativo per produzioni cerealicole, individuato in mappa al Foglio 25, particelle 39, 79 e 81, della superficie catastale complessiva di **ettari 3, are 12 e centiare 67, pari a Giornate Piemontesi 8 e tavole 21** circa in misura locale. La particella 39 è sistemata a risaia, la n. 79 costituisce sedime di strada campestre e, con parte del mappale 81, sono stati individuati quali siti contaminati dall'interramento di rifiuti denominati "car-fluff", di cui si dirà meglio in uno specifico paragrafo.

L'ubicazione del compendio immobiliare è periferico rispetto al nucleo abitato del comune di Barge, ma fruisce del comodo accesso dalla Strada Provinciale n. 589 detta dei Laghi di Avigliana, di collegamento diretto fra Saluzzo e Pinerolo.

### **3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**

I fabbricati di cui sopra sono censiti al Catasto dei Fabbricati del **Comune di BARGE al foglio 25**, come segue:

- **particella 130, subalterno 1**, Via Cuneo, piano T, categoria D/10, rendita di Euro 4.528,00 - il capannone agricolo di cui alla lettera "a" della descrizione che precede;
- **particella 130, subalterno 2**, Via Cuneo, piano 1, categoria lastrico solare, mq 1943, senza rendita - il capannone agricolo di cui alla lettera "a" della descrizione



che precede;

- **particella 129, subalterno 1**, Via Cuneo n. 34/B, piano T, categoria A/3 di classe Unica, vani 4,5 superficie catastale di mq 133 (mq 124 escluse aree scoperte), rendita di Euro 216,14 - l'abitazione di cui alla lettera "b" della descrizione che precede;

- **particella 129, subalterno 2**, Via Cuneo n. 34/B, piano S1-T-1, categoria D/10, rendita di Euro 2.845,90 - fabbricati agricoli di cui alle lettere "d", "e" ed "f" della descrizione che precede;

- **particella 129, subalterno 3**, Via Cuneo n. 34, piano 2, categoria lastrico solare di mq 810, senza rendita - fabbricati agricoli di cui alle lettere "d", "e" ed "f" della descrizione che precede;

- **particella 129, subalterno 4**, Via Cuneo n. 34/B, piano T, categoria A/3 di classe Unica, vani 5 superficie catastale di mq 114 (mq 103 escluse aree scoperte), rendita di Euro 240,15 - l'abitazione di cui alla lettera "c" della descrizione che precede;

con la seguente attuale intestazione: [REDACTED]

proprietaria per intero in regime di separazione dei beni.

Tale intestazione non è stata aggiornata per mancata presentazione della voltura conseguente all'annotamento di inefficacia totale dell'atto di divisione a rogito del Notaio Mauro PASCHETTA del 11.11.2004, Repertorio n. 90403/5823, trascritto a Saluzzo il 23.11.2004 ai numeri 8677/6386. L'annotamento, derivante dalla Sentenza della Corte di Cassazione n. 817/2015 del 25.09.2014, è stato trascritto a margine del suddetto atto di divisione in data 23.12.2016, al numero 985.

La situazione catastale dell'immobile è stata attualizzata alle risultanze di fatto con la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:

- quanto alla particella 129, subalterno 1, con Denuncia di Variazione DOCFA del 31.10.2017, protocollo di accettazione n. CN0196277/2017, in atti dal 31.10.2017, per migliore rappresentazione grafica planimetrica;
- quanto alla particella 129, subalterno 2, con Denuncia di Variazione DOCFA del 20.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0218719/2017, per diversa distribuzione degli spazi interni, con esatta riproduzione grafica planimetrica;
- quanto alla particella 129, subalterno 4, con Dichiarazione di Fabbricato Urbano DOCFA del 23.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0224784/2017, per nuovo accatastamento di unità afferenti edificate in sopraelevazione.



I terreni agricoli sono individuati al Catasto Terreni del **Comune di BARGE**  
**al foglio 25, particelle**

- **39**, risaia di cl. U, di are 49.31 con R.D.€ 49,66 e R.A.€ 24,19;
  - **79**, seminativo di cl. 3, di are 8.74 con R.D.€ 3,61 e R.A.€ 3,84;
  - **81**, semin. arborato di cl. 3, di are 254.62 con R.D.€ 105,20 e R.A.€ 111,78;
- per complessivi ettari 3, are 12 e centiare 67, con R. D. di Euro 158,47 e R.A. di Euro 139,81 con la seguente attuale intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per intero in regime di separazione dei beni.

Tale intestazione non è stata aggiornata per mancata presentazione della voltura conseguente all'annotamento di inefficacia totale dell'atto di divisione a rogito del Notaio Mauro PASCHETTA del 11.11.2004, Repertorio n. 90403/5823, trascritto a Saluzzo il 23.11.2004 ai numeri 8677/6386. L'annotamento, derivante dalla Sentenza della Corte di Cassazione n. 817/2015 del 25.09.2014, è stato trascritto a margine del suddetto atto di divisione in data 23.12.2016, ai numeri 8749/985.

**Coerenze:** indicate da nord, in senso orario, con riferimento alla mappa censuaria, Strada Provinciale da Barge a Villafranca, particelle 57, 49, 58, 47, 23, 123, 137, 136, 46, 64, 22, 80 e 82, salvo altre.

#### **4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

La proprietà, nel suo complesso, è utilizzata dall'esecutato, dalla moglie comproprietaria, sig.ra [REDACTED] e dal figlio, sig. [REDACTED]. Quest'ultimo risulta titolare dell'omonima azienda agricola individuale con sede in Barge, [REDACTED] e conduce il compendio aziendale, terreni e fabbricati, in forza di un Contratto di Affitto Agrario stipulato con [REDACTED] in data 09.01.2016, non opponibile ai terzi.

In tempi precedenti, la sig.ra [REDACTED] aveva donato al figlio, [REDACTED] l'azienda agricola, con atto del Notaio Michele VAIRA di Pinerolo del 30.11.2009, repertorio 2029/1117, registrato a Pinerolo il 09.12.2009 al n. 3571, serie 1T.

Si è accertato come tali atti non siano opponibili ai terzi e quindi lo scrivente



ne da atto dell'esistenza ma non ne terrà conto nella successiva valutazione degli immobili.

#### **5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.**

La quota di un mezzo della piena proprietà spettante all'esecutato sui beni immobili di cui alla presente è pervenuta in forza dei seguenti titoli di acquisto:

- quanto alla **particella 129 del Foglio 25**, con Atto rogito Notaio Tullio SILVESTRI di Barge del 09.09.1976, Repertorio n. 3137/1526, registrato a Saluzzo il 27.09.1976 al n. 2417, vol. 206 ed ivi trascritto il 06.10.1976 ai numeri 5018/4211;
- quanto alla **particella 39 del Foglio 25**, con Scrittura Privata Autenticata nelle firme dal Notaio Carlo ARESE di Barge del 02.02.1989, Repertorio n. 11589, registrata a Saluzzo il 08.02.1989 ed ivi trascritta il 08.02.1989 ai numeri 1016/889;
- quanto alle odierne **particelle 79, 81 e 130 del Foglio 25**, con Atto rogito Notaio Giancarlo ORTALI di Pinerolo del 29.04.1992, Repertorio n. 88600, trascritto a Saluzzo il 15.05.1992 ai numeri 3316/2728.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **6. SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE.**

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barge, che gli immobili di cui al presente lotto risultano ubicati in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quali "Aree Agricole", soggetta alle disposizioni dell'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il mappale 81 ricade in parte in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed in parte in "Fasce di rispetto stradale". I mappali 39, 79, 81, 129 e 130 del Foglio 25 sono ricompresi in aree "CLASSE II2 - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate all'oscillazione della falda sino a quote prossime al piano di campagna - edificabili con eventuali limitazioni alla soggiacenza della falda", soggette all'articolo 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli enti edificati sono stati realizzati in forza dei seguenti provvedimenti auto-



rizzativi comunali:

a) il magazzino agricolo al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129 sub. 2:

- Licenza di Costruzione n. 50/A del 27.09.1976, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di nuovo edificio, abitazione e tettoia ricovero automezzi, sulla particella 22/b del Foglio 25, ora n. 129;
- Concessione Edilizia n. 60/G - prot. n. 133/E - 978 del 13.11.1978, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di fabbricato rurale uso abitazione e rimessa, sulla particella 56 del Foglio 25, ora n. 129. Veniva indicata la seguente prescrizione "Venga annullata la precedente abitazione rilasciata con lic. Edilizia n. 50/A - 1976 non rispondente ai requisiti di legge". E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 03.06.1982;
- Concessione Edilizia n. 2239/G - Pratica edilizia. n. 300/E - 87 del 27.08.1987, rilasciata ad [REDACTED] per l'ampliamento di capannone agricolo adibito a scorte e attrezzature e sistemazione della parte esistente, sulle particelle 39 e 56 del Foglio 25, ora n. 129;
- Concessione Edilizia n. 3059/G - Prot. n. 3990-90 del 03.01.1991, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di tettoia chiusa su tre lati uso deposito e rimessa attrezzi agricoli, sulla particella 39 del Foglio 25, ora n. 129;
- Autorizzazione in Variante alla precedente C.E. rilasciata in data 29.04.1991 portante il n. 3059/G, anno 1991;
- Concessione Edilizia n. 4240/G - Prat. n. 95/0012 del 14.03.1995, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito cereali con annesso essicatoio, sulla particella 81 del Foglio 25, ora n. 130.
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia del 08.03.1997, prot. n. 3101, Pratica Edilizia n. 97/0007 per Variante in corso d'opera alla C.E. di cui sopra per spostamento di aperture e di realizzazione di una porta sul lato ovest del capannone. E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 23/97 in data 21.10.1997;
- Concessione Edilizia n. 5300/G - Prat. n. 00/0184 del 09.02.2001, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di tettoia agricola per deposito paglia e attrezzi e locale uso deposito derrate, sulle particelle 81/B (ora 130) e 56 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;



- Permesso di Costruire n. 5813 del 01.04.2004, facente parte del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 103/04R dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato di Pinerolo, in variante alla precedente C.E., rilasciato ad [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione delle pareti di tamponamento esterne alla tettoia agricola e di una finestra al locale uso deposito derrate, sulle particelle 81/B (ora 130) e 56 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;
- Permesso di Costruire n. 6736 del 09.12.2010, facente parte del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 304/2010 del 14.01.2011, emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato di Pinerolo, rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento a fabbricato esistente con costruzione di locali di trasformazione prodotti agricoli, sulle particelle 56 e 39 (ora 129) del Foglio 25 di mappa;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 09.08.2006, prot. n. 13794, Pratica Edilizia n. 2006/92, presentata da [REDACTED] per la costruzione di una recinzione al fabbricato sui mappali 56 e 39/B (ora 129) del Foglio 25 di mappa;
- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia del 10.01.2014, prot. n. 296 R, Pratica Edilizia n. 2014/3, presentata da [REDACTED] per lavori di completamento alla recinzione al fabbricato sul mappale 129 del Foglio 25 di mappa.

Agli atti del Comune di Barge non sono stati reperiti altri documenti autorizzativi. La situazione attuale di alcuni dei fabbricati in oggetto non è conforme alla situazione urbanistica ed edilizia ed ai provvedimenti sopra riportati.

In particolare risulta che:

- l'abitazione attualmente utilizzata dal figlio dell'esecutato, sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, risulta essere totalmente ABUSIVA in quanto realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo, trasformando un deposito scorte agricole, completamente aperto, in alloggio di abitazione, ora individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 4 (di cui alla pratica di Dichiarazione di Fabbricato Urbano DOCFA del 23.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0224784/2017, per nuovo accatastamento di unità afferenti edificate in sopraelevazione). Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barge potrebbe essere presentata una pratica di accertamento di conformità ai sen-



si dell'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ex D.P.R. 380/2001, con il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione. Nel caso specifico, se il richiedente possiede i requisiti di legge di imprenditore agricolo saranno richiesti il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione, con un importo indicato di Euro 11,81/mc oltre al contributo sul costo di costruzione. L'importo stimato della sanatoria edilizia, per acquirente imprenditore agricolo, comprese le spese tecniche, viene stimato in Euro 15.000,00.

- sul prospetto ovest del fabbricato ad uso magazzino, ora individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 2 (lettera B), è stata realizzata ABUSIVAMENTE una tettoia per ricovero di legna da ardere, delle dimensioni planimetriche di circa ml. 6,50 x 3,20 ed altezza media di ml. 2,80. Non rispetta la distanza minima dal confine e dovrà essere demolita a cura e spese dell'acquirente;
- sul prospetto sud del capannone individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 130, subalterni 1 e 2 è stata realizzata ABUSIVAMENTE una pensilina a copertura del portone di ingresso. Sul confine est del piazzale risulta posizionato un peso per autocarri, anch'esso realizzato ABUSIVAMENTE. Tali manufatti potranno essere regolarizzati, se ritenuti convenienti dall'acquirente, con una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ex D.P.R. 380/2001, con il pagamento degli oneri concessori a titolo di oblazione. In caso di valutata non convenienza della sanatoria, essi dovranno essere rimossi a spese e cura dell'acquirente stesso.

### **7. TERRENI CONTAMINATI DA RIFIUTI "CAR-FLUFF".**

Occorre segnalare come i terreni agricoli situati nel territorio comunale di BARGE, individuati al Catasto Terreni al **Foglio 25**, particelle:

- **79**, seminativo di cl. 3, di are 8.74 con R.D.€. 3,61 e R.A.€. 3,84;

- **81**, semin. arborato di cl. 3, di are 254.62 con R.D.€. 105,20 e R.A.€. 111,78;

per una superficie catastale complessiva di are 263.36, pari a giornate piemontesi 6 e tavole 91 circa in antica misura locale,

sono stati individuati quali siti contaminati, in passato, dall'interramento dei rifiuti definiti "car-fluff", come risulta dai documenti reperiti ed allegati alla presente.



I terreni, indicati come “Sito codice ASCO regionale n. 1427, provinciale n. 48, SITO 10 - Crocera bis/ter”, sono stati colpiti da varie Ordinanze emesse dai competenti organi di controllo del territorio, per la bonifica dei siti interessati. Tali Ordinanze sono state impugnate dall’esecutato innanzi al T.A.R. del Piemonte.

In particolare colpiscono tali immobili i seguenti provvedimenti:

- **Ordinanza n. 14 del 19.01.2017**, emessa dal Sindaco del Comune di Barge, notificata in pari data alla sig.ra [REDACTED] che dispone “*il divieto di utilizzo a fini agricoli e colturali della superficie agronomica dei terreni dei seguenti siti contaminati ... omissis ... ASCO n. 1427 - SITO 10 (denominato BIS/TER - Comune di Barge località Crocera, censito al foglio 25 mappali 22-79-81)*” (Allegata alla presente);

- **Ordinanza di Diffida prot. n. 2017/50985 del 27.06.2017**, n. Reg. 2789, emessa dal Dirigente del Settore Tutela Territorio - Ufficio Gestione Rifiuti della Provincia di Cuneo, notificata in pari data alla sig.ra [REDACTED] con la quale si diffidavano i sigg. [REDACTED] “*affinché attivino le procedure di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.lgs 152/2006 in materia di bonifica dei siti inquinati.*” (Allegata alla presente).

Nel caso venissero confermati gli obblighi di bonifica, i relativi costi da sostenere, allo stato attuale impossibili da quantificare preventivamente, potrebbero superare il valore di mercato dei terreni stessi, a danno del terzo acquirente.

Si riferisce altresì come di questa situazione non esista alcuna forma di pubblicità a garanzia del terzo acquirente: non esistono trascrizioni, né indicazioni sul Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato alla presente).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici territoriali, lo scrivente ha avuto informazioni in merito alla possibilità, per il proprietario del terreno, di poter impiantare colture agricole i cui prodotti non siano destinati al consumo umano.

#### **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

- che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### **trascrizioni di pregiudizio:**

a. Pignoramento Immobiliare trascritto a Saluzzo il 15.02.2017 ai numeri 980/762 a favore del Comune di Revello (C.F.: 00395930043) e del Comune di Barge



(C.F.: 00398040048), contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Cuneo in data 10.01.2017, repertorio n. 26/2017;

- b. Decreto di Sequestro Conservativo trascritto a Saluzzo il 28.07.2006 ai numeri 6432/4648 a favore del Comune di Barge (C.F.: 00398040048) e del Comune di Revello (C.F.: 00395930043), contro [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Penale di Saluzzo il 25.07.2006, repertorio n. 470/2003. Grava anche su immobili in Comune di Crissolo estranei al presente procedimento.

Lo scrivente evidenzia altresì l'esistenza della seguente trascrizione:

Domanda di Divisione Giudiziale trascritta a Saluzzo il 20.01.2016 ai numeri 368/297 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] emessa dal Tribunale di Cuneo in data 20.01.2016, repertorio n. 545/2016. Il tutto conseguente ad Atto di Citazione con il quale [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per la divisione degli immobili in comproprietà fra di loro.

#### **iscrizioni ipotecarie:**

NESSUNA.

#### **- che resteranno a carico dell'acquirente, di regolarizzazione urbanistico-edilizia:**

ocorrerà procedere alla regolarizzazione della situazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati realizzati in difformità ai titoli autorizzativi, con la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barge, delle istanze per ottenere i Permessi di Costruire in sanatoria o equipollenti titoli, per le opere realizzate abusivamente senza autorizzazioni o in difformità da queste, così come elencate e descritte al precedente paragrafo "6" della presente relazione.

Difformità catastale: NESSUNA,

in quanto la situazione catastale dell'immobile è stata regolarizzata dallo scrivente attualizzandola alle risultanze di fatto con la presentazione dei seguenti atti di aggiornamento:

- quanto alla particella 129, subalterno 1, con Denuncia di Variazione DOCFA del



- 30.10.2017, protocollo di accettazione n. CN0196277/2017, in atti dal 31.10.2017, per migliore rappresentazione grafica planimetrica;
- quanto alla particella 129, subalterno 2, con Denuncia di Variazione DOCFA del 20.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0218719/2017, per diversa distribuzione degli spazi interni, con esatta riproduzione grafica planimetrica;
  - quanto alla particella 129, subalterno 4, con Dichiarazione di Fabbricato Urbano DOCFA del 23.11.2017, protocollo di accettazione n. CN0224784/2017, per nuovo accatastamento di unità afferenti edificate in sopraelevazione.

### **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Considerata la complessità della situazione in cui si trovano gli immobili in oggetto, in merito alle difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate e per l'esistenza, nel sottosuolo, di rifiuti speciali, si consiglia al terzo potenziale acquirente di informarsi presso i competenti uffici pubblici territoriali sugli sviluppi delle vicende, da ora al momento della vendita.

### **10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto si ritiene idoneo utilizzare il metodo di stima comparativo, sulla base di precise indagini di mercato, con la ricerca dei valori, per beni consimili e comparabili, esposti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2017, secondo semestre.

La valutazione viene effettuata con attenzione all'attuale andamento del mercato immobiliare, in situazione di stallo, con drastica riduzione della domanda di acquisto di qualsiasi tipologia di immobile.

Sul valore del fabbricato verrà applicata una congrua decurtazione per i costi da sostenere, da parte dell'acquirente, per la regolarizzazione della situazione urbanistica ed edilizia degli immobili, per la messa in sicurezza delle lastre di Eternit di parte delle coperture dei fabbricati e per la situazione dei rifiuti speciali esistenti nel sottosuolo di alcuni terreni agricoli, argomenti di cui si è trattato in precedenza.

Il compendio immobiliare è ubicato in area periferica rispetto al nucleo abitato del comune di Barge, ma fruisce del comodo accesso dalla Strada Provinciale n.



589 detta dei Laghi di Avigliana, di collegamento diretto fra Saluzzo e Pinerolo.

I valori unitari medi di vendita degli immobili disponibili e consultabili sul sito internet dell'Agenzia Entrate e relativi al secondo semestre dell'anno 2017 (fonte banca dati O.M.I., secondo semestre 2017), sono:

- **per immobili residenziali**, con tipologia di “ville e villini”, compresi fra un minimo di Euro 1.000,00/mq ed un massimo di Euro 1.500,00/mq;  
per la tipologia di “abitazioni civili”, con prezzi fra un minimo di Euro 900,00/mq ed un massimo di Euro 1.300,00/mq;
- **per immobili produttivi**, con tipologia di “capannoni tipici”, compresi fra un minimo di Euro 400,00/mq ed un massimo di Euro 600,00/mq;
- **per i terreni agricoli**, i Valori Agricoli Medi della Provincia, si attestano, per l'annualità 2017 e per una qualità di coltura di “seminativo irriguo”, ad un valore di Euro 40.638,00 per ettaro, pari ad Euro 15.510,69 alla Giornata Piemontese.

Si ritiene di dover applicare alcuni aggiustamenti, in aumento o in diminuzione, agli importi esposti in banca dati, in considerazione delle reali condizioni attuali dei beni da valutare.

Con le seguenti conclusioni estimative:

- a. capannone agricolo, in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 130, subalterni 1 e 2 (il valore unitario di stima viene indicato con una riduzione del 50% rispetto al minimo, per l'eternità presente in copertura e per la limitata destinazione all'uso agricolo):  
 $\text{mq } 1.940 \times \text{€ } 200,00/\text{mq} = \text{€ } 388.000,00$
- b. fabbricato di abitazione, in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 1 (il valore unitario di stima viene indicato con il minimo delle abitazioni civili per la vetustà dello stabile e per la limitata destinazione all'uso abitativo agricolo):  
 $\text{mq } 131 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 117.900,00$
- c. altro fabbricato di abitazione, in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 129, subalterno 4 (il valore unitario di stima viene indicato con la media dei valori delle abitazioni civili in quanto inserita in un contesto di azienda agricola e per la limitata destinazione all'uso abitativo agricolo) :  
 $\text{mq } 114 \times \text{€ } 1.100,00/\text{mq} = \text{€ } 125.400,00$
- d. intero piano terreno o primo sotterraneo sottostante alle due abitazioni, uso depositi, magazzini e locali accessori, in Catasto Fabbricati, per maggiore consistenza,



al Foglio 25, particella 129, subalterno 2 (la superficie commerciale lorda viene ridotta al 30% in quanto considerata come accessoria delle soprastanti abitazioni):

$$\text{mq } 307 \times 30\% \times \text{€. } 900,00/\text{mq} = \text{€. } 92.100,00$$

- e. magazzino agricolo con soppalco interno, in Catasto Fabbricati, per maggiore consistenza, al Foglio 25, particella 129, subalterno 2 (il valore unitario di stima viene indicato con una riduzione del 60% rispetto al minimo, per l'eternit presente in copertura, per l'inserimento nel centro aziendale e per la limitata destinazione all'uso agricolo) :

$$\text{mq } 562 \times \text{€. } 160,00/\text{mq} = \text{€. } 89.920,00$$

$$\text{mq } 116 \times \text{€. } 50,00/\text{mq} = \underline{\text{€. } 5.800,00} \text{ (soppalco interno)}$$

$$\text{Totale: €. } 95.720,00$$

- f. tettoia agricola, in Catasto Fabbricati, per maggiore consistenza, al Foglio 25, particella 129, subalterno 2 (il valore unitario di stima viene indicato con una riduzione del 80% rispetto al minimo, per la struttura di copertura costituita da materiali di recupero, per l'inserimento nel centro aziendale e per la limitata destinazione all'uso agricolo):

$$\text{mq } 319 \times \text{€. } 80,00/\text{mq} = \text{€. } 25.520,00$$

e così per una valutazione complessiva del compendio dei fabbricati aziendali e di abitazione, in piena proprietà, pari ad Euro 844.640,00 comprensivo dell'incidenza delle aree sulle quali sorgono gli edifici e di quelle pertinenti circostanti. A dedurre da tale importo le spese preventivate di regolarizzazione urbanistica ed edilizia del fabbricato di abitazione realizzato abusivamente, lettera "c" della descrizione che precede:

$$\text{Euro } 844.640,00 - \text{Euro } 15.000,00 = \text{Euro } 829.640,00 .$$

La valutazione del terreno agricolo, in Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 39, 79 e 81, della superficie catastale di ettari 3, are 12 e centiare 67, pari a Giornate Piemontesi 8 e tavole 21 circa in misura locale, viene eseguita applicando alla superficie catastale risultante il valore medio di Euro 20.000,00 alla G.ta.

Tale importo, seppur inferiore di un 20 - 30% al normale valore di mercato attuale dei terreni agricoli della zona, si ritiene congruo in considerazione delle limitazioni colturali dovute all'esistenza, nel sottosuolo, dei rifiuti speciali di cui si è detto.

E così per complessivi:

$$\text{G.te } 8,21 \times \text{€. } 20.000,00/\text{G.ta} = \text{Euro } 164.200,00$$

Il valore dell'intera proprietà, fabbricati e terreni, risulta essere:



€uro 829.640,00 + 164.200,00 = €uro 993.840,00

**VALORE DEL LOTTO PROPOSTO IN VENDITA:**

€uro 993.840,00 x 50% (quota dell'esecutato) = €uro 496.920,00

a dedurre il 20% per la difficoltà di alienazione di quota indivisa:

€uro 550.900,00 - 20% = €uro 397.536,00

a dedurre il 15% per eventuali ulteriori vizi non emersi durante le operazioni peritali e ad ulteriore garanzia dell'acquirente:

€uro 397.536,00 - 15% = €uro 337.905,60 arrotondabile per eccesso ad

**€uro 338.000,00 (trecentotrentottomila / 00)**

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale della quota di un mezzo di piena proprietà spettante all'esecutato sugli immobili di cui al presente lotto ed oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, comprensivo dell'incidenza delle aree di terreno sulle quali insistono gli edifici.



**Terreno agricolo in Comune di BARGE (CN)**

**LOTTO N. 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.**

Quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ettari 2, are 47 e centiare 65, pianeggiante, adatto a seminativo, situato nel Comune di BARGE (CN), con accesso dalla strada comunale denominata Via Soleabò, nei pressi della Cascina Richiaretto Piccolo. La proprietà, per le sue caratteristiche e limitate dimensioni, viene proposta in vendita in unico lotto in quanto si ritiene non suscettibile di essere frazionata, per mancanza di convenienza economica.

La quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà spettante all'esecutato, sugli immobili in oggetto, è gravata dal Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.02.2017 ai numeri 980/762 a favore del Comune di Revello e del Comune di Barge, contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale U.N.E.P. del Tribunale di Cuneo in data 10.01.2017, repertorio n. 26/2017

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.**

La proprietà pignorata è costituita da un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, irriguo, adatto a coltivazioni erbacee, come praticate nella zona. Ha superficie catastale di ettari 2, are 47 e centiare 65, pari a Giornate Piemontesi 6 e Tavole 50 circa, in misura locale.

Ha forma irregolare, ma di facile coltivazione con direzione nord - sud. Ha dotazione di acqua irrigua tramite pozzi consortili o privati esistenti in zona.

Ha accesso dalla Via Soleabò, tramite un tratto di carrareccia utilizzata per i passaggi agricoli.

**3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.**

Il terreno è censito al Catasto dei Terreni del **Comune di BARGE al foglio 23, particelle**

– **5**, seminativo di classe 3, della superficie di ettari 1, are 65 e centiare 49, con



Reddito Dominicale di €. 68,37 e Reddito Agrario di €. 72,65;

- **44**, seminativo di classe 3, della superficie di are 36 e centiare 56, con Reddito Dominicale di €. 15,11 e Reddito Agrario di €. 16,05;
- **45, porzione AA**, seminativo di classe 3, della superficie di are 43 e centiare 00, con Reddito Dominicale di €. 17,77 e Reddito Agrario di €. 18,88;
- **45, porzione AB**, prato irriguo di classe 2, della superficie di are 2 e centiare 60, con Reddito Dominicale di €. 2,62 e Reddito Agrario di €. 1,28;

per la superficie complessiva di ettari 2, are 47 e centiare 65, con Reddito Dominicale totale di €. 103,87 e Reddito Agrario totale di €. 108,86;

con la seguente attuale intestazione: [REDACTED]

proprietaria per intero in regime di separazione dei beni.

Tale intestazione non è stata aggiornata per mancata presentazione della voltura conseguente all'annotamento di inefficacia totale dell'atto di divisione a rogito del Notaio Mauro PASCHETTA del 11.11.2004, Repertorio n. 90403/5823, trascritto a Saluzzo il 23.11.2004 ai numeri 8677/6386. L'annotamento, derivante dalla Sentenza della Corte di Cassazione n. 817/2015 del 25.09.2014, è stato trascritto a margine del suddetto atto di divisione in data 23.12.2016, ai numeri 8749/985.

**Coerenze:** indicate da nord, in senso orario, con riferimento alla mappa censuaria, sedime abbandonato dell'ex strada vicinale di Soleabò, ora particella 73, particelle 34, 57, 6, 30, 35, 81, 88, 85 e 2 del foglio 23, salvo altre.

#### **4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'appezzamento di terreno risulta coltivato dal sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato e titolare dell'omonima azienda agricola con sede in Barge, [REDACTED] Il sig. [REDACTED] conduce il fondo agricolo in forza di un Contratto di Affitto Agrario stipulato [REDACTED] in data 09.01.2016, non opponibile ai terzi.

#### **5. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.**

La quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà spettante all'esecutato sul terreno in oggetto è pervenuta in forza di acquisto dai sigg. [REDACTED]



[REDACTED] con atto rogito del Notaio Gianangelo ROCCA di Saluzzo del 08.02.1992, repertorio n. 31249, trascritto a Saluzzo il 12.02.1992 ai numeri 1438/1240.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **6. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.**

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barge, che i terreni di cui al presente lotto risultano ubicati in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quali "Aree Agricole", soggetta alle disposizioni dell'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ricadono altresì, in parte, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed in aree "CLASSE II2 - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità legate all'oscillazione della falda sino a quote prossime al piano di campagna - edificabili con eventuali limitazioni alla soggiacenza della falda", soggette all'articolo 32 ter delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno è del tutto privo di enti edificati.

#### **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

- che resteranno a carico dell'acquirente: NESSUNO.

- che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### **trascrizioni di pregiudizio:**

- a. Pignoramento Immobiliare trascritto a Saluzzo il 15.02.2017 ai numeri 980/762 a favore del Comune di Revello (C.F.: 00395930043) e del Comune di Barge (C.F.: 00398040048), contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Cuneo in data 10.01.2017, repertorio n. 26/2017;
- b. Decreto di Sequestro Conservativo trascritto a Saluzzo il 28.07.2006 ai numeri 6432/4648 a favore del Comune di Barge (C.F.: 00398040048) e del Comune di Revello (C.F.: 00395930043), contro [REDACTED]



[REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Penale di Saluzzo il 25.07.2006, repertorio n. 470/2003. Grava anche su immobili in Comune di Crissolo estranei al presente procedimento.

Lo scrivente evidenzia altresì l'esistenza della seguente trascrizione:

Domanda di Divisione Giudiziale trascritta a Saluzzo il 20.01.2016 ai numeri 368/297 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] emessa dal Tribunale di Cuneo in data 20.01.2016, repertorio n. 545/2016. Il tutto conseguente ad Atto di Citazione con il quale [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per la divisione degli immobili in comproprietà fra di loro.

**iscrizioni ipotecarie:**

NESSUNA.

**Difformità urbanistico-edilizia e catastale:**

NESSUNA.

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Oltre alle situazioni riscontrate e trattate nei paragrafi 3 e 4 che precedono, non si rilevano altre note da segnalare al futuro acquirente.

**9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto si ritiene idoneo utilizzare il metodo di stima comparativo, sulla base di precise indagini di mercato, con la ricerca dei valori, per beni consimili e comparabili, esposti dalla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuneo, Regione Agraria n. 15, relativi all'anno 2017.

Per i terreni agricoli, i Valori Agricoli Medi della Provincia, si attestano, per l'annualità 2017 e per una qualità di coltura di "seminativo irriguo", ad un valore di Euro 40.638,00 per ettaro, pari ad Euro 15.510,69 alla Giornata Piemontese.

Nel caso specifico si ritiene di dover applicare alcuni aggiustamenti in aumento rispetto agli importi esposti in banca dati, in considerazione delle reali condi-



zioni attuali dei beni da valutare, della loro potenziale redditività e dei prezzi praticati sul mercato locale, obiettivamente maggiori.

Ciò premesso, lo scrivente attribuisce al terreno agricolo in oggetto, nelle sue particolari condizioni di fatto, la valutazione unitaria di Euro 30.000,00 per Giornata Piemontese, pari a circa Euro 7,87/mq.

Ne consegue che la valutazione dell'intera piena proprietà risulta essere:  
 $G.te\ 6,50 \times Euro\ 30.000,00/G.ta = Euro\ 195.000,00$

**VALORE DEL LOTTO PROPOSTO IN VENDITA:**

Euro 195.000,00 x 50% (quota dell'esecutato) = Euro 97.500,00

a dedurre il 20% per la difficoltà di alienazione di quota indivisa:

Euro 97.500,00 - 20% = Euro 78.000,00

a dedurre il 15% per eventuali ulteriori vizi non emersi durante le operazioni peritali e ad ulteriore garanzia dell'acquirente:

Euro 78.000,00 - 15% = Euro 66.300,00 arrotondabile per difetto ad

**Euro 66.000,00 (sessantaseimila / 00)**

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale della quota di un mezzo di piena proprietà spettante all'esecutato sui terreni agricoli di cui al presente lotto ed oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano.



di valore imponibile.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ELENCO** **DOCUMENTI ALLEGATI**

1. documentazione fotografica degli immobili;
2. documentazione catastale (visure attuali, estratti di mappa e planimetrie catastali aggiornate dalle pratiche DOCFA presentate);
3. Certificato di Destinazione Urbanistica e copia dei provvedimenti autorizzativi comunali reperiti;
4. A.P.E. - Attestati di Prestazione Energetica degli immobili;
5. Ordinanze per bonifica dei siti contaminati.

Si precisa che le note di trascrizione delle vendite, con le conseguenti volture catastali, gli annotamenti di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni di pregiudizio e delle iscrizioni ipotecarie, verranno predisposti dopo l'emissione dei relativi Decreti di Trasferimento, con le modalità previste dall'Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare competente.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione dell'On.le Signor Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

Revello, li 28 Aprile 2018.

Il Perito Estimatore:  
geom. Marco Frandino

