
TRIBUNALE DI CUNEO

Perizia del C.T.U. Arch. Prieri Loredana, nella **Procedura 14/2023**



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	9
Confini	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	17

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	17
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	18
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	18
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	18
Titolarità.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	19
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	19
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	20
Confini	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Consistenza	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	22
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	22
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	22
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	23
Dati Catastali.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	24
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	24

Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	25
Parti Comuni	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	27
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	27
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	30

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	31
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	31
Lotto 3	35
Descrizione	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	36
Titolarità	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	36
Confini	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	37
Consistenza	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	37
Dati Catastali	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	39
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	39
Stato di occupazione	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	39
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	39
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	41
Normativa urbanistica	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	42

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso	42
Lotto 4	45
Descrizione	46
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà	
Titolarità.....	46
Confini	46
Consistenza	46
Dati Catastali.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Lotto 5	50
Descrizione	51
Bene N° 12 - Cava ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave	
Titolarità.....	51
Confini	51
Consistenza	52
Dati Catastali.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Normativa urbanistica.....	53
Stima / Formazione lotti.....	577
Lotto 1	577
Lotto 2	588
Lotto 3	611
Lotto 4	622
Lotto 5	633

INCARICO

In data 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Prieri Loredana, con studio in Via Alessandria, 4 - 12084 - Mondovì (CN), email archprieri.loredana@alice.it, PEC loredana.prieri@archiworldpec.it, Tel. 0174 46817, Fax 0174 46817, veniva nominato C.T.U. e accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traverso
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà
- **Bene N° 12** - Cava ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCHI

Trattasi di terreno agricolo formante un unico corpo.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno agricolo formante un unico corpo con la particella 146 del foglio 36 del Comune di Bagnolo Piemonte di cui al bene n. 8.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCHI

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MTTDNL73D18A571W
Via San Defendente 22/A
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MTTDNL73D18A571W
Via San Defendente 22/A
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

L'appezzamento di terreno confina con Via Brusch e con le Particelle 200, 197, 530, 365, e 157 aventi la medesima destinazione agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

L'appezzamento di terreno confina con Via San Defendente e con le Particelle 42, 41 e infine con la Particella 146 del confinante Comune di Bagnolo Piemonte (vedi bene n. 8) di cui è in pratica la prosecuzione dell'appezzamento fino a Via San Defendente infatti appartiene al medesimo proprietario.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2758,00 mq	2758,00 mq	1	2758,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	33,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2791,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2791,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	467,00 mq	467,00 mq	1	467,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				467,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				467,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

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
36	199				Vigneto	2	are 27 ca 58 mq	16,38 €	12,11 €	
36	196				Vigneto	2	ca 33 mq	0,2 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

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
70	290				Prato irriguo arborato	4	are 467 mq	1,93 €	1,81 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

Il terreno risulta gravato da una servitù di passaggio pedonale e carrabile ad uso esclusivamente agricolo da esercitarsi a cavaliere del confine tra la particella 199 e la particella 157 del foglio 36 e per tutta la lunghezza su una striscia di terreno di tre metri di larghezza.

Il terreno è inoltre gravato dal Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Bagnolo Piemonte, derivante da atto ricevuto dal Notaio Tullio Silvestri in data 31/10/1977, registrato a Saluzzo il 21/10/1977 al num. 2413 ed ivi trascritto il 29/11/1977 ai numeri 5895/4770.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

Trattasi di terreno agricolo irriguo, pianeggiante situato alla periferia del paese a circa due chilometri dal centro cittadino.

Attualmente è incolto ed è circondato da altri terreni per lo più adibiti a frutteto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

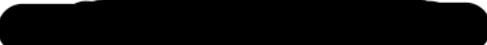
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo irriguo, pianeggiante situato alla periferia del paese a circa due chilometri dal centro cittadino.

Attualmente è incolto ed è la prosecuzione del terreno identificato alla Particella 146 del foglio 36 del confinante Comune di Bagnolo Piemonte che appartiene sempre al Sig. Mattalia Danilo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

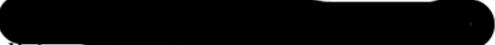
BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiari
Iscritto a Saluzzo il 30/01/2008
Reg. gen. . - Reg. part. 131
Importo: € 360.000,00
A favore di UNICREDIT BANC D'IMPRESA SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 28/10/2010
Reg. gen. . - Reg. part. 1192
Importo: € 1.750.000,00
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contr 
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.666.226,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Saluzzo il 29/07/2014
Reg. gen. . - Reg. part. 512
Importo: € 92.293,26
A favore di EQUITALIA NORD SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.146,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 06/11/2018
Reg. gen. . - Reg. part. 919
Importo: € 200.368,34
A favore di UBI LEASING SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.287,26
- **Ipoteca legale** derivante da Ip. concessione amministrativa
Iscritto a Saluzzo il 27/05/2019
Reg. gen. . - Reg. part. 432
Importo: € 779.762,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 389.881,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 03/05/2017
Reg. gen. . - Reg. part. 2215
A favore di UNICREDIT SPA
Contr 
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiari
Iscritto a Saluzzo il 30/01/2008
Reg. gen. . - Reg. part. 131
Importo: € 360.000,00
A favore di UNICREDIT BANC D'IMPRESA SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 28/10/2010
Reg. gen. . - Reg. part. 1192

Importo: € 1.750.000,00
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.666.226,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Saluzzo il 29/07/2014
Reg. gen. . - Reg. part. 512
Importo: € 92.293,26
A favore di EQUITALIA NORD SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.146,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 06/11/2018
Reg. gen. . - Reg. part. 919
Importo: € 200.368,34
A favore di UBI LEASING SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.287,26
- **Ipoteca legale** derivante da Ip. concessione amministrativa
Iscritto a Saluzzo il 27/05/2019
Reg. gen. . - Reg. part. 432
Importo: € 779.762,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 389.881,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 03/05/2017
Reg. gen. . - Reg. part. 2215
A favore di UNICREDIT SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH

Il terreno si trova in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Bagnolo Piemonte.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGE (CN) - VIA SAN DEFENDENTE

Il terreno si trova in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Barge.

STIMA LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 199, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 196, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

Nella stima si è tenuto conto del fatto che si tratta di un piccolo appezzamento.

2.791,00 mq equivalgono a 0,73 giornate piemontesi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 290, Qualità Prato irriguo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

Si precisa che il valore di questo terreno è determinato dal fatto che forma un unico corpo con il terreno descritto al bene n. 1.

Nella stima si è comunque tenuto conto del fatto che si tratta di un piccolo appezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	2791,00 mq	570,00 €/mq	€ 15.908,70	100,00%	€ 16.000,00
Bene N° 2 - Terreno Barge (CN) - Via San Defendente	467,00 mq	4,50 €/mq	€ 2.101,50	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCHI N. 12

Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto (Sub. 2) si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camere, due disimpegni e cantina al piano interrato cui si accede da scala interna.

Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCHI N. 12

Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto (Sub. 3) si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno, ma non risulta ultimato e quindi non abitabile.

Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Per il bene in questione non è stato possibile effettuare un accesso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCHI N. 12

Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto (Sub. 4) si trova al piano primo con accesso diretto da scala esterna ed è composto da cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Per il bene in questione è stato possibile effettuare un accesso solo parziale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto (Sub. 5) si trova al piano primo con accesso da scala esterna ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno.

Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Per il bene in questione non è stato possibile effettuare un accesso.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Trattasi di vecchia tettoia con struttura in pietra e di un fabbricato civile disabitato da tempo in pessime condizioni di conservazione con cortile in comune.

Il bene si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno agricolo che circondano un fabbricato civile appartenente allo stesso proprietario, in particolare si precisa che la Part. 146 forma un unico corpo con il terreno censito alla Particella 290 del foglio 70 del Comune di Barge di cui al bene n. 2 della presente perizia.

Il terreno si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- 

Via Carlo Alberto n. 85
12032 - BARGE (CN)

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

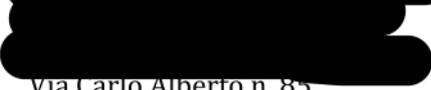
- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- 

Via Carlo Alberto n. 85
12032 - BARGE (CN)

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

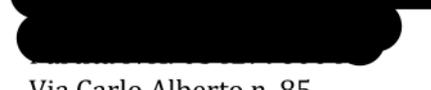
- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- 

Via Carlo Alberto n. 85
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

Via Carlo Alberto n. 85
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

Via Carlo Alberto n. 85
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. Mattalia Danilo detiene una quota di partecipazione nella società RE DI PIETRA pari al 5%.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento confina con il cortile comune identificato al Sub. 1, il Sub. 3 e con la Particella 356 della medesima proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento confina con il cortile comune identificato al Sub. 1, l'alloggio al Sub. 2, con la Particella 356 e il fabbricato identificato alla Particella 580 Sub. 2 della medesima proprietà.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento confina con vuoto su cortile comune identificato al Sub. 1, l'alloggio al Sub. 5 e con vuoto sulla Particella 356 e della medesima proprietà.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento confina con l'alloggio al Sub. 4, vuoto sulla Particella 356 e il fabbricato identificato alla Particella 580 Sub. 2 della medesima proprietà.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Il bene confina con il cortile identificato alla Particella 328 e gli alloggi al Sub. 3 e 5 della Particella 328 della medesima proprietà, con la Particella 491, 150, 329 e 337 appartenenti a terzi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

I terreni confinano, oltre che con i fabbricati identificati alle particelle 328 e 580 del medesimo proprietario, con le circostanti Particelle 354, 352, 491, 150, 151, 377, 329, 324 e con la Particella 290 del foglio 70 del Comune di Barge di cui al bene n. 2, con cui forma un unico corpo, infatti appartiene sempre al Sig. Mattalia.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	96,72 mq	1	96,72 mq	2,70 m	T
Cantina	21,60 mq	35,60 mq	0,20	7,12 mq	2,50 m	S1

Totale superficie convenzionale:	103,84 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	103,84 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	84,50 mq	1	84,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	96,60 mq	1	96,60 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	84,80 mq	1	84,80 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	35,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	5,00 m	T
Fabbricato ex agricolo	95,00 mq	135,00 mq	0,20	27,00 mq	2,50 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato civile è in una condizione decisamente degradata pertanto viene applicato un coefficiente pari a 0.20.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2331,00 mq	2331,00 mq	1	2331,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2331,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2331,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	328	2		A3	U	4.5 vani		155,71 €	S1-T	
	36	328	1		E					T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per questo immobile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	328	3		A3	U	3.5 vani		121,11 €	T		
	36	328	1		E					T		

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale per l'immobile in oggetto.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	328	1		E					T		
	36	328	4		A3	U	4 vani		138,41 €	1		

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale per l'immobile in oggetto.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	328	5		A3	U	3.5 vani		121,11 €	1		
	36	328	1		E					T		

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale per l'immobile in oggetto.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	580	3		C7	2	35 mq		6,33 €	T	
	36	580	2		F2					T-1	
	36	580	1		E					T	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

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
36	146				Prato irriguo arborato	3	are 674 mq	3,13 €	2,61 €	
36	331				Prato irriguo arborato	3	are 3 mq	0,01 €	0,01 €	
36	335				Seminativo arborato	4	are 35 mq	0,04 €	0,11 €	
36	353				Vigneto	2	are 14 mq	0,08 €	0,06 €	
36	355				Seminativo arborato	4	are 73 mq	0,08 €	0,23 €	
36	356				Prato irriguo arborato	3	are 1155 mq	5,37 €	4,47 €	
36	357				Prato irriguo arborato	3	are 25 mq	0,12 €	0,1 €	
36	358				Prato irriguo arborato	3	are 352 mq	1,64 €	1,36 €	

Sussiste corrispondenza catastale per tutti i terreni.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento ha in comune con gli altri alloggi del medesimo fabbricato il cortile identificato al Sub. 1 e la strada di accesso al cortile tracciata sulle Particelle 335 e 356.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento ha in comune con gli altri alloggi del medesimo fabbricato il cortile identificato al Sub. 1 e la strada di accesso al cortile tracciata sulle Particelle 335 e 356.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento ha in comune con gli altri alloggi del medesimo fabbricato il cortile identificato al Sub. 1 e la strada di accesso al cortile tracciata sulle Particelle 335 e 356.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'appartamento ha in comune con gli altri alloggi del medesimo fabbricato il cortile identificato al Sub. 1 e la strada di accesso al cortile tracciata sulle Particelle 335 e 356.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

I due fabbricati hanno in comune il cortile identificato al Sub. 1 della Particella 580 e la strada di accesso al cortile tracciata sulle Particelle 335 e 356.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Il fabbricato realizzato in epoca anteriore agli anni sessanta, è nato come fabbricato rurale che però ha perso i requisiti di ruralità ed è stato acquistato dall'attuale proprietario come fabbricato civile. E' suddiviso in quattro alloggi di cui quello in oggetto è:

SUB 2) al piano terra costituito da cucina, disimpegno, due camere e bagno con cantina al piano interrato;

I muri perimetrali sono in mattoni pieni, gli orizzontamenti in putrelle di ferro e tavelloni, i pavimenti in ceramica, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato con vetri.

Il tetto a due falde ha struttura in legno ed il manto di copertura è in coppi laterizi.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità di risalita su tutti i muri perimetrali, i locali interni dell'appartamento in oggetto sono stati recentemente risanati, pertanto si presenta in condizioni appena sufficienti.

L'alloggio attualmente viene riscaldato con stufe a legna.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Il fabbricato realizzato in epoca anteriore agli anni sessanta, è nato come fabbricato rurale che però ha perso i requisiti di ruralità ed è stato acquistato dall'attuale proprietario come fabbricato civile. E' suddiviso in quattro alloggi di cui quello in oggetto è:

SUB 3) al piano terra costituito da cucina, disimpegno, due camerette e bagno;

I muri perimetrali sono in mattoni pieni, gli orizzontamenti in putrelle di ferro e tavelloni, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, il manto di copertura è in coppi laterizi.

L'appartamento non risulta ultimato nè internamente nè con un intonaco esterno, pertanto non è al momento abitabile.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità di risalita su tutti i muri perimetrali.

L'alloggio risulta privo di riscaldamento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Il fabbricato realizzato in epoca anteriore agli anni sessanta, è nato come fabbricato rurale che però ha perso i requisiti di ruralità ed è stato acquistato dall'attuale proprietario come fabbricato civile. E' suddiviso in quattro alloggi di cui quello in oggetto è:

SUB 4) al piano primo costituito da cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno;

I muri perimetrali sono in mattoni pieni, gli orizzontamenti in putrelle di ferro e tavelloni, i pavimenti in ceramica, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, le porte interne in legno tamburato, il manto di copertura è in coppi laterizi.

L'appartamento ha accesso da una scala esterna rivestita in pietra di Luserna e quindi dal balcone con struttura in cemento armato e ringhiera in ferro.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità di risalita su tutti i muri perimetrali.

L'alloggio risulta attualmente riscaldato con stufe a legna e molto degradato.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Il fabbricato realizzato in epoca anteriore agli anni sessanta, è nato come fabbricato rurale che però ha perso i requisiti di ruralità ed è stato acquistato dall'attuale proprietario come fabbricato civile. E' suddiviso in quattro alloggi di cui quello in oggetto è:

SUB 5) al piano primo costituito da una cucina, disimpegno, due camerette e bagno;

I muri perimetrali sono in mattoni pieni, gli orizzontamenti in putrelle di ferro e tavelloni, i pavimenti in ceramica, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, le porte interne in legno tamburato.

Il tetto a due falde ha struttura in legno ed il manto di copertura è in coppi laterizi.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità su tutti i muri perimetrali.

L'alloggio risulta riscaldato con stufe a legna.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La tettoia ha struttura portante verticale in pietra a vista e la struttura del tetto è in legno, con manto di copertura in lamiera, non vi è alcuna pavimentazione e lo stato di manutenzione è alquanto precario.

L'altro fabbricato posto di fianco al fabbricato suddiviso in alloggi è invece quasi cadente, tanto che è stato accatastato come unità collabente e priva di valore.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Si tratta di piccoli appezzamenti di terreno ad orografia pianeggiante per lo più incolti, mentre le particelle 357 e 358 sono adibite a orto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione registrato.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta libero.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

L'immobile risulta libero.

I terreni identificati alle Particelle 357 e 356 sono coltivati ad orto presumibilmente da coloro che occupano gli alloggi, ma senza alcun contratto di locazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Dall'analisi del P.R.C.G. del Comune di Bagnolo Piemonte, i beni oggetto del presente lotto si trovano in Zona E "Aree agricole" e si trovano al confine con il Comune di Barge.

In questa zona sono ammessi interventi conformi all'Art. 15 delle N.T.A. del vigente P.R.C.G.

Non sono presenti vincoli, sia paesaggistico che idrogeologico.

Si allega estratto del P.R.G.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire n. 124/99 del 16/08/1999 per "Cambio di destinazione d'uso".
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 192 del 12/11/2007 per sanare gli abusi seguiti al precedente provvedimento.

- L'agibilità è concessa automaticamente con il pagamento della Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire n. 124/99 del 16/08/1999 per "Cambio di destinazione d'uso".
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 192 del 12/11/2007 per sanare gli abusi seguiti al precedente provvedimento.

- Il presente appartamento non figura fra quelli oggetto di Permesso di costruire in sanatoria, pertanto lo stesso non è agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire n. 124/99 del 16/08/1999 per "Cambio di destinazione d'uso".
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 192 del 12/11/2007 per sanare gli abusi seguiti al precedente provvedimento.

- L'agibilità è concessa automaticamente con il pagamento della Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste per questa unità immobiliare il certificato energetico APE.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La costruzione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di quanto emerso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte, la scrivente, in merito alla regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, espone quanto segue:

- Permesso di Costruire n. 124/99 del 16/08/1999 per "Cambio di destinazione d'uso".
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 192 del 12/11/2007 per sanare gli abusi seguiti al precedente provvedimento.

- L'agibilità è concessa automaticamente con il pagamento della Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

La costruzione dei fabbricati è decisamente antecedente al 01/09/1967.

Non risultano pratiche edilizie che li riguardano.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA BRUSCH N. 12

Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie inerenti questi beni.

STIMA LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camere, due disimpegni e cantina al piano interrato cui si accede da scala interna. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 20.760,00

$$€ 20.760,00 \times 5\% = € 1.038,00$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di

stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno, ma non risulta ultimato e quindi non abitabile. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 10.140,00

$$10.140,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 500,00 \quad \text{arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo con accesso diretto da scala esterna ed è composto da cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E - Fg. 36, Part. 328, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 18.354,00

$$18.354,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 900,00 \quad \text{arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo con accesso da scala esterna ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 800,00

$$16.112,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 800,00 \text{ arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di vecchia tettoia con struttura in pietra e di un fabbricato civile disabitato da tempo in pessime condizioni di conservazione con cortile in comune. Il bene si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 580, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 36, Part. 580, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 36, Part. 580, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 5.310,00

$$\text{€ } 5.310,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 265,00 \text{ arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Nel prezzo stimato si tiene conto anche della porzione di cortile di pertinenza.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno agricolo che circondano un fabbricato civile appartenente allo stesso proprietario. Il terreno si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 146, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 331, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 335, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 353, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 355, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 356, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 357, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 358, Qualità Prato irriguo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 9.324,00

$$\text{€ } 9.324,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 465,00 \text{ arrotondati}}$$

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con terreni consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato.

Nella stima si è tenuto conto del fatto che si tratta di una serie di piccoli appezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	103,84 mq	200,00 €/mq	€ 20.768,00	5,00%	€ 1.038,00
Bene N° 4 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	84,50 mq	120,00 €/mq	€ 10.140,00	5,00%	€ 500,00
Bene N° 5 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	96,60 mq	190,00 €/mq	€ 18.354,00	5,00%	€ 900,00
Bene N° 6 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	84,80 mq	190,00 €/mq	€ 16.112,00	5,00%	€ 800,00
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	59,00 mq	90,00 €/mq	€ 5.310,00	5,00%	€ 265,00
Bene N° 8 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	2331,00 mq	4,00 €/mq	€ 9.324,00	5,00%	€ 465,00
				Valore di stima:	€ 3.968,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo che costeggiano il Torrente Luserna.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo che costeggiano il Torrente Luserna.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- **MATTALIA DANILO** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MTTDNL73D18A571W
Via San Defendente 22/A
12032 - BARGE (CN)

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

- **MATTALIA DANILO** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MTTDNL73D18A571W
Via San Defendente 22/A
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Gli appezzamenti di terreno che formano un unico corpo, confinano con il Torrente Luserna, con la strada vicinale del Traversero (sterrata) e con le Particelle 9, 23, 24, 26.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

L'appezzamento di terreno confina con il torrente Luserna, con la strada vicinale del Traversero (sterrata) e con le Particelle 57, 59 e 30.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13060,00 mq	13060,00 mq	1	13060,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13060,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	9827,00 mq	9827,00 mq	1	9827,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9827,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9827,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

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
2	18				Bosco ceduo	1	2837 mq	2,2 €	0,73 €	
2	19				Seminativo	1	2609 mq	8,76 €	2,56 €	
2	20				Prato irriguo	4	1084 mq	1,96 €	2,52 €	
2	21				Bosco ceduo	1	602 mq	0,47 €	0,16 €	
2	22				Bosco ceduo	01	5928 mq	4,59 €	1,53 €	

Corrispondenza catastale

I terreni non hanno più le caratteristiche indicate perchè sono stati disboscati e spianati.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

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
2	54				Bosco ceduo	2	488 mq	0,25 €	0,1 €	
2	55				Bosco misto	1	4375 mq	2,94 €	0,9 €	
2	56				Prato irriguo	02	4964 mq	23,07 €	21,79 €	

Corrispondenza catastale

I terreni non hanno più le caratteristiche indicate perchè sono stati disboscati e spianati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Trattasi di terreno agricolo in parte irriguo, in parte pianeggiante situato alla periferia del paese e sulle rive del torrente Luserna e sono in pratica racchiusi tra detto torrente e la strada vicinale del Traversero.

Detto terreno è stato in gran parte spianato, ove possibile e sono stati posizionati dei blocchi di pietra lungo la riva del fiume, mentre le parti più scoscese sono occupate da una vegetazione più folta di tipo boschivo.

Inoltre è stato realizzato un ponte che permette di passare da questi terreni sui terreni sempre di proprietà del Sig. Mattalia sull'altra sponda del fiume ossia nel Comune di Luserna San Giovanni e da qui alla strada che arriva dalle cave di Luserna. Sembra verosimile che la destinazione di tali terreni, per come sono stati trasformati e per il collegamento realizzato, volesse essere differente da quella agricola.

Si precisa che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Trattasi di terreno agricolo in parte irriguo, in parte pianeggiante situato alla periferia del paese e sulle rive del torrente Luserna.

Detto terreno è stato spianato e sono stati posizionati dei blocchi di pietra lungo la riva del fiume, pertanto non viene utilizzato come terreno agricolo, nella parte lungo il fiume il terreno è più scosceso e la vegetazione è quella che potrebbe caratterizzare un bosco.

Si precisa che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiari
Iscritto a Saluzzo il 30/01/2008
Reg. gen. . - Reg. part. 131
Importo: € 360.000,00
A favore di UNICREDIT BANC D'IMPRESA SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 28/10/2010
Reg. gen. . - Reg. part. 1192
Importo: € 1.750.000,00
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contro MD PIETRE SRL, MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.666.226,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Saluzzo il 29/07/2014
Reg. gen. . - Reg. part. 512
Importo: € 92.293,26
A favore di EQUITALIA NORD SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.146,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 06/11/2018
Reg. gen. . - Reg. part. 919
Importo: € 200.368,34
A favore di UBI LEASING SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.287,26
- **Ipoteca legale** derivante da Ip. concessione amministrativa
Iscritto a Saluzzo il 27/05/2019
Reg. gen. . - Reg. part. 432
Importo: € 779.762,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 389.881,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 03/05/2017
Reg. gen. . - Reg. part. 2215
A favore di UNICREDIT SPA
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiari
Iscritto a Saluzzo il 30/01/2008
Reg. gen. . - Reg. part. 131
Importo: € 360.000,00
A favore di UNICREDIT BANC D'IMPRESA SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 28/10/2010
Reg. gen. . - Reg. part. 1192
Importo: € 1.750.000,00
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.666.226,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Saluzzo il 29/07/2014
Reg. gen. . - Reg. part. 512
Importo: € 92.293,26
A favore di EQUITALIA NORD SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.146,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 06/11/2018
Reg. gen. . - Reg. part. 919
Importo: € 200.368,34
A favore di UBI LEASING SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.287,26
- **Ipoteca legale** derivante da Ip. concessione amministrativa
Iscritto a Saluzzo il 27/05/2019
Reg. gen. . - Reg. part. 432
Importo: € 779.762,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro MATTALIA DANILO

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 389.881,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Saluzzo il 03/05/2017

Reg. gen. . - Reg. part. 2215

A favore di UNICREDIT SPA

Contr

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Lusernetta. Inoltre i terreni si trovano in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 lett. C) D.Lgs 42/2004 ed in particolare il mappale 18 si trova in zona a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 30L.R. 45/89 e s.m.i.

Si precisa inoltre che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico ed in particolare i terreni identificati ai mapp. 20,21 di questo lotto ricadono in "classe IIIa" di rischio idrogeologico e quelli identificati ai mapp. 18, 19, 22 ricadono in parte in "classe IIIa" e in parte in "classe III indifferenziata" di rischio idrogeologico.

La zona risulta essere vincolata alle norme di tutela paesistico-ambientale per una fascia di rispetto di 150 metri dal Torrente Luserna.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LUSERNETTA (TO) - STRADA DEL TRAVERSERO

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Lusernetta Si precisa inoltre che questi terreni sono stati recentemente inclusi nel Progetto di adeguamento al P.A.I., pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 30/05/2024 fra le zone ad alto rischio idrogeologico ed in particolare i terreni identificati ai mapp. 54, 55, 56 di questo lotto ricadono in "classe IIIa" di rischio idrogeologico.

La zona risulta essere vincolata alle norme di tutela paesistico-ambientale per una fascia di rispetto di 150 metri dal Torrente Luserna.

Ai fini della **regolarità edilizia** si precisa che i terreni individuati al Bene n. 9 ed al Bene n. 10 sono stati oggetto di ben otto provvedimenti autorizzativi a partire dall'anno 2002 fino all'anno 2009 per la realizzazione, lungo le rive del Torrente Luserna, di muro a gravità in blocchi di pietra per bonifica terreni e di spianamento del terreno agricolo.

STIMA LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero
Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 18, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 19, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 20, Qualità Prato irriguo - Fig. 2, Part. 21, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 22, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della zona ad elevato rischio idrogeologico in cui sono stati recentemente inseriti col progetto definitivo di adeguamento P.A.I., la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

13060,00 mq equivalgono a 3.42 giornate piemontesi.

valore commerciale della zona è, in media, pari a € 3.805,00 per giornata: $3.805,00 \times 3.42 =$

€ 13.013,10 arrotondati a € 13.000,00

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero
Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 54, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 55, Qualità Bosco misto - Fig. 2, Part. 56, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.500,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della zona ad elevato rischio idrogeologico in cui sono stati recentemente inseriti col progetto definitivo di adeguamento P.A.I., la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

9827,00 mq equivalgono a 2.58 giornate piemontesi.

il valore commerciale della zona è in media, per questo tipo di colture, pari a € 3.300,00 per giornata

$33000,00 \times 2.58 = € 8.514,00$ arrotondati a € 8.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Lusernetta (TO) - Strada del Traversero	13060,00 mq	1,00 €/mq	€ 13.060,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 10 - Terreno Lusernetta (TO) - Strada del Traversero	9827,00 mq	9,00 €/mq	€ 8.844,30	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 21.500,00

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà

DESCRIZIONE

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo adiacente al Torrente Luserna.

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

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: MTTDNL73D18A571W
Via San Defendente 22/A
12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con la strada pubblica, la Particella 98, il torrente Luserna, e con le Particelle 134, 135, 137, 108 e 107 del medesimo foglio 22.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7808,00 mq	7808,00 mq	1	7808,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7808,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7808,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
22	15				Prato irriguo arborato	3	6739 mq	26,1 €	24,36 €	
22	16				Bosco misto	1	1069 mq	1,93 €	0,39 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo in parte irriguo situato alla periferia di Luserna San Giovanni a circa 2 chilometri dal centro paese ed in adiacenza alla strada comunale di Rorà. I terreni in alcuni tratti pianeggianti ed in larga parte in declivio, soprattutto a ridosso della strada pubblica, sono percorsi da una strada battuta su buona parte dell'appezzamento fino ad arrivare al ponte sul torrente Luserna che mette in collegamento le due sponde, una nel Comune di Luserna San Giovanni e l'altra nel Comune di Lusernetta, dove si trovano altri terreni appartenenti al Sig. Danilo Mattalia, come descritti ai bani n. 9 e 10. Si precisa che questi terreni sono in larga parte caratterizzati da una folta vegetazione di tipo boschivo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

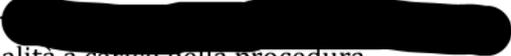
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiari
Iscritto a Saluzzo il 30/01/2008
Reg. gen. - Reg. part. 131
Importo: € 360.000,00
A favore di UNICREDIT BANC D'IMPRESA SPA
Contro MATTALIA DANILO

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 28/10/2010
Reg. gen. . - Reg. part. 1192
Importo: € 1.750.000,00
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contro MD PIETRE SRL, MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.666.226,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Saluzzo il 29/07/2014
Reg. gen. . - Reg. part. 512
Importo: € 92.293,26
A favore di EQUITALIA NORD SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.146,63
- **Ipoteca giudiziale** derivante da .
Iscritto a Saluzzo il 06/11/2018
Reg. gen. . - Reg. part. 919
Importo: € 200.368,34
A favore di UBI LEASING SPA
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.287,26
- **Ipoteca legale** derivante da Ip. concessione amministrativa
Iscritto a Saluzzo il 27/05/2019
Reg. gen. . - Reg. part. 432
Importo: € 779.762,38
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro MATTALIA DANILO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 389.881,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Saluzzo il 03/05/2017
Reg. gen. . - Reg. part. 2215
A favore di UNICREDIT SPA
Contro 
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni si trovano in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Luserna San Giovanni, e normati ai sensi dell'Art. 16 lett. E delle N.T.A. dello stesso.

Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico, gli stessi risultano

identificati in parte in "classe IIIa1" e in parte in "classe IIIa", pertanto si tratta di porzioni di territorio non idonee a nuovi insediamenti in quanto ad elevata pericolosità idrogeologica.

Le aree risultano inserite nelle fasce perfluviali-corridoi di connessione ecologica del Torrente Luserna, normate ai sensi dell'art. 18 lett. C4 delle N.T.A.

Inoltre detti terreni risultano soggetti a norme di tutela Paesaggistico-Ambientale, in ragione dell'inclusione nella categoria di cui all'art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

STIMA LOTTO 4

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 15, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 22, Part. 16, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.500,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

7808,00 mq equivalgono a 2.05 giornate piemontesi.

il valore commerciale della zona è, in media per questi terreni, pari a € 9.500,00 per giornata:

$$9.500,00 \times 2.05 = € 19.500,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà	7808,00 mq	2,50 €/mq	€ 19.520,00	100,00%	€ 19.500,00
				Valore di stima:	€ 19.500,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Cava ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave

DESCRIZIONE

Trattasi di cava di pietra ornamentale tipo gneiss lamellare (pietra di Luserna) sita nel territorio del Comune di Bagnolo Piemonte in località "Ciafalco".

Nel dettaglio si tratta della Cava Ciafalco Lotti 17-18-19 e della Cava Ciafalco lotti 20-21 e 2 fuori corso.

Si precisa che le cave non sono state visionate ma è stato analizzato il Progetto di coltivazione delle cave, fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:



12032 - BARGE (CN)

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

- MATTALIA DANILO (Proprietà 1/20)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la cava è in parte su proprietà comunale in assegnazione alla ditta RE DI PIETRA per una superficie di circa 22.968 mq ed in parte su terreni di proprietà della ditta RE DI PIETRA per una superficie di circa 3.148 mq.

La quota di partecipazione alla Società detenuta dal sig. Danilo Mattalia è pari al 5%.

CONFINI

Le due cave confinano:

- lateralmente, verso Ovest, con la cava "Ciafalco - Lotti n. 14-15-16" (ditta Vottero Riccardo & C. s.n.c.);

- lateralmente, verso Sud, con la cava "Avei - Lotti n. 7A-7B-7C-8-9-10-11-12-13-14 e 2 fuori corso" (ditta LO.PI.CA. s.n.c.);

- a valle, verso Nord, con la cava "Tube superiori - Lotti n. 1-2-3" (ditta Beltramo F.lli s.n.c.)

e con una porzione di versante non ancora interessata da attività estrattiva;
- a valle, verso Est, con la cava "Tube superiori - Lotti n. 4-5-6-7-8-9" (ditta LO.PI.CA. s.n.c).

CONSISTENZA

La cava è suddivisa in due lotti:

- Ciafalco lotti n. 17-18-19, con una capacità di estrazione pari a 21.200 mc di materiale lapideo + 5.100 mc di rimozione sfridi;

- Ciafalco lotti n. 20-21 e 2 fuori corso, con una capacità di 1.080 mc (creazione area di manovra).

Le due cave si sviluppano in parte su terreni di proprietà comunale in assegnazione alla ditta RE DI PIETRA per una superficie di circa 22.968 mq ed in parte su terreni di proprietà della ditta per una superficie di circa 3.148 mq.

L'autorizzazione all'estrazione risale al 06/12/021 ed i metri cubi di materiale estratto sono i seguenti:

LOTTE 17-18-19:

- anno 2021.....0 mc estratti
- anno 2022.....1.000 mc estratti
- anno 2023.....326 mc estratti

LOTTE 20-21 e 2:

- anno 2021.....0 mc estratti
- anno 2022.....0 mc estratti
- anno 2023.....0 mc estratti

DATI CATASTALI

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
4	45				Pascolo	4	560 mq	0,38 €	0,29 €	
4	46				Pascolo	4	2720 mq	1,83 €	1,4 €	

Corrispondenza catastale

In detti terreni è stata realizzata una cava per l'estrazione di pietra di Luserna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Siamo in presenza di suoli di versante e di crinale su pendenze acclivi o molto acclivi; le limitazioni sono tali da non potere essere corrette in nessun caso.

Più nel dettaglio, l'area interessata dal progetto di coltivazione della cava risulta ubicata lungo il versante orografico destro del rio denominato "Il Bialot" (piccolo corso d'acqua che confluisce da destra direttamente nel Torrente Luserna, a quote attualmente comprese tra circa 1189 e 1252 m s.l.m.

Le due cave in oggetto presentano, nel complesso, un'estensione di circa 26.116 m²; nel dettaglio, la cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" presenta un'estensione di circa 11.698 m² di cui circa 4.434 m² saranno interessati dal nuovo progetto di coltivazione, mentre la cava "Ciafalco - Lotti n. 20-21 e 2 fuori corso" presenta un'estensione di circa 14.418 m² di cui circa 4.845 m² interessati dal nuovo progetto di coltivazione.

La cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" può essere attualmente suddivisa in due differenti settori:

- "settore di monte", che rappresenta il settore "attivo" della cava ed è caratterizzata dalla presenza di fronti di scavo in roccia e piazzali di estrazione attualmente ubicati su due differenti livelli (cantiere superiore e cantiere intermedio);

- "settore di valle", caratterizzato dalla diffusa presenza di sfridi di cava frutto della passata attività estrattiva che ricoprono per la quasi totalità il vecchio cantiere di lavoro (cantiere inferiore).

La cava "Ciafalco - Lotti n. 20-21 e 2 fuori corso" può essere anch'essa suddivisa in due differenti settori:

- "settore Nord", caratterizzato dalla presenza di un ingente accumulo detritico che ricopre totalmente il piazzale di estrazione e alla cui sommità è presente un ampio piazzale di servizio su cui si sviluppa, tra l'altro, la pista di servizio che rappresenta al momento l'unico accesso per i mezzi d'opera alla cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19";

- "settore Sud", caratterizzato dalla presenza di un cantiere di lavoro il cui piazzale di estrazione ha già raggiunto quote prossime a quelle di massimo scavo previste dal progetto attualmente autorizzato.

Si precisa che i lotti n. 17-18-19, che sono quelli interessati dall'attività estrattiva, si trovano sul foglio 4 - Mappale 6 parte di proprietà comunale che ha autorizzato la Ditta RE DI PIETRA all'estrazione per un periodo di 5 anni cui seguiranno 3 anni per il periodo di recupero ambientale, questo a partire dall'anno 2021.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno si trova in zona E (Zona agricola) del vigente P.R.G.C. del Comune di Bagnolo Piemonte.

Destinazione Urbanistica: CAVE C - Aree per attività estrattive in coltivazione.

Vincoli: - COM - Comprensorio estrattivo; - Idrogeologico; - SALVAG. - Aree di salvaguardia ambientale (art. 33)

STIMA LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Cava ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave
Trattasi di cava di pietra ornamentale tipo gneiss lamellare (pietra di Luserna) sita nel territorio del Comune di Bagnolo Piemonte in località "Ciafalco". Nel dettaglio si tratta della Cava Ciafalco Lotti 17-18-19 e della Cava Ciafalco lotti 20-21 e 2 fuori corso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 45, Qualità Pascolo - Fg. 4, Part. 46, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)
Valore di stima del bene: € 55.880,00
Per una stima qualitativa del giacimento oggetto di coltivazione, si è fatto riferimento a dati forniti da ditte consimili basati su quanto già estratto nel corso della passata attività estrattiva nei settori interessati dagli scavi nei lotti in oggetto.

L'ultimo progetto di coltivazione della cava datato febbraio 2021 ed autorizzato in data 06/12/2021 riporta i seguenti dati:

I lavori di estrazione del materiale lapideo interesseranno esclusivamente la cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" ed in particolare il cantiere superiore e il cantiere intermedio della cava.

In corrispondenza dei due cantieri di lavoro le caratteristiche qualitative del giacimento si presentano nettamente differenti come di seguito descritto:

- CANTIERE SUPERIORE, caratterizzato da un giacimento con caratteristiche qualitative alquanto scadenti; si stimano percentuali di blocchi da spacco comprese tra il 5 e il 10%, blocchi da scogliera per il 60% e scarto per il rimanente 30%;

- CANTIERE INTERMEDIO, caratterizzato da un giacimento con caratteristiche qualitative decisamente migliori, con un 30% caratterizzato da blocchi da segazione, il 30% caratterizzato da blocchi da spacco e la rimanente parte da blocchi da scogliera 10% e scarto 30%.

Il ribasso del piazzale di estrazione del cantiere superiore della cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" comporterà la rimozione di circa 5.830 m³ di materiale lapideo; sulla base di quanto sopra descritto, ciò comporterà la produzione di:

- BLOCCHI da SPACCO = $5.830 \times 10\% = 583 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $5.830 \times 60\% = 3.498 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $5.830 \times 30\% = 1.749 \text{ m}^3$

Il ribasso del piazzale di estrazione del cantiere intermedio della cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" comporterà la rimozione di circa 15.370 m³ di materiale lapideo; sulla base di quanto sopra descritto, ciò comporterà la produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $15.370 \times 10\% = 1.537 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$

Nel complesso, con l'attuazione del progetto di coltivazione, si avrà quindi una produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $4.611 \text{ m}^3 = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $583 \text{ m}^3 + 4.611 \text{ m}^3 = 5.194 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $3.498 \text{ m}^3 + 1.537 \text{ m}^3 = 5.035 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $1.749 \text{ m}^3 + 4.611 \text{ m}^3 = 6.360 \text{ m}^3$

PER UN TOTALE DI VOLUME ESTRAIBILE PARI A 21.200 m³

Sulla base di quanto dichiarato dall'Ing. Vailati dell'Ufficio Cave della Provincia di Cuneo, presso il quale la scrivente ha richiesto informazioni, il volume estratto negli anni 2022 e 2023 corrisponde a 1.326 m³.

Pertanto dalla cava si possono estrarre ancora: $21.200 \text{ m}^3 - 1.326 \text{ m}^3 = 19.874 \text{ m}^3$ di cui, facendo le dovute proporzioni:

Cantiere superiore:

- BLOCCHI da SPACCO = $5.465 \times 10\% = 547 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $5.465 \times 60\% = 3.279 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $5.465 \times 30\% = 1.639 \text{ m}^3$

Cantiere intermedio:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $14.409 \times 10\% = 1.441 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$

Nel complesso, con l'attuazione del progetto di coltivazione, rimane da sfruttare una produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $4.323 \text{ m}^3 = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $547 \text{ m}^3 + 4.323 \text{ m}^3 = 4.870 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $3.279 \text{ m}^3 + 1.441 \text{ m}^3 = 4.720 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $1.639 \text{ m}^3 + 4.322 \text{ m}^3 = 5.961 \text{ m}^3$

In merito agli interventi estrattivi ancora da eseguire, viene quindi fornita una stima di carattere tecnico-economico, nella consapevolezza che una valutazione precisa di questo tipo di beni potrà essere effettuata solo a consuntivo, essendo molteplici le variabili che ne possono influenzare il risultato.

In base alle indicazioni fornite da ditte operanti nell'ambito del bacino estrattivo della Pietra di Luserna:

- il costo di estrazione del materiale lapideo è stimabile in $45,00 \text{ €/m}^3$
- il costo per la rimozione dei materiali di scarto è stimabile in $1,16 \text{ €/m}^3$

Si precisa che non viene considerato il costo di trasporto a discarica degli sfridi in quanto nel Progetto di coltivazione della cava viene chiaramente specificato che è previsto che la quasi totalità degli sfridi di cava derivanti dall'attuazione del progetto di coltivazione proposto vengano gestiti in loco all'interno dell'area estrattiva in oggetto.

Per quanto riguarda i ricavi, sempre sulla base delle indicazioni fornite da Ditte che commercializzano il medesimo materiale è emerso che:

- valore commerciale di un BLOCCO DA SEGAGIONE è pari a $350,00 \text{ €/m}^3$
- valore commerciale di un BLOCCO DA SPACCO è pari a $159,00 \text{ €/m}^3$
- valore commerciale di un BLOCCO DA SCOGLIERA è pari a $8,00 \text{ €/m}^3$

Sulla base dei dati sopra riportati ne deriva che:

i costi sono i seguenti:

- costi di estrazione = $19.874 \text{ m}^3 \times 45,00 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 894.330,00$
- costi rimozione scarti = $5.961 \text{ m}^3 \times 1,16 \text{ €/m} = \text{€ } 6.915,00$
- Imprevisti (10%) = $(894.330,00 + 6.915,00) \times 10\% = \text{€ } 90.029,00$

TOTALE COSTI = $\text{€ } 991.274,00$

i ricavi sono i seguenti:

- ricavi blocchi da segazione = $4.323 \text{ m}^3 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 1.296.900,00$
- ricavi blocchi da spacco = $4.870 \text{ m}^3 \times \text{€ } 159,00 = \text{€ } 774.330,00$
- ricavi blocchi da scogliera = $4.720 \text{ m}^3 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 37.760,00$

TOTALE RICAVI € 2.108.990,00

LA VALUTAZIONE DEL BENE RISULTA PERTANTO PARI A:

€ 1.117.716,00 di cui la quota in vendita è del 5% = € 55.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Cava Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.117.716,00	5,00%	€ 55.880,00
				Valore di stima:	€ 55.880,00

RIEPILOGO 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 199, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 196, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

Nella stima si è tenuto conto del fatto che si tratta di un piccolo appezzamento.

2.791,00 mq equivalgono a 0,73 giornate piemontesi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Barge (CN) - Via San Defendente
Trattasi di piccolo appezzamento di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 290, Qualità Prato irriguo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

Si precisa che il valore di questo terreno è determinato dal fatto che forma un unico corpo con il terreno descritto al bene n. 1.

Nella stima si è comunque tenuto conto del fatto che si tratta di un piccolo appezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi	2791,00 mq	570,00 €/mq	€ 15.908,70	100,00%	€ 16.000,00
Bene N° 2 - Terreno Barge (CN) - Via San Defendente	467,00 mq	4,50 €/mq	€ 2.101,50	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
 Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camere, due disimpegni e cantina al piano interrato cui si accede da scala interna. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 20.760,00

$$€ 20.760,00 \times 5\% = € 1.038,00$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
 Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra con accesso diretto dal cortile ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno, ma non risulta ultimato e quindi non abitabile. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 10.140,00

$$10.140,00 \times 5\% = € 500,00 \quad \text{arrotondati}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo con accesso diretto da scala esterna ed è composto da cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E - Fg. 36, Part. 328, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 18.354,00

$$18.354,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 900,00 \quad \text{arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di fabbricato civile suddiviso in quattro appartamenti con cortile comune di pertinenza. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo con accesso da scala esterna ed è composto da cucina, due camerette, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 328, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 328, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 800,00

$$16.112,00 \times 5\% = \mathbf{\text{€ } 800,00 \quad \text{arrotondati}}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12
Trattasi di vecchia tettoia con struttura in pietra e di un fabbricato civile disabitato da tempo in pessime

condizioni di conservazione con cortile in comune. Il bene si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 580, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 36, Part. 580, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 36, Part. 580, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 5.310,00

$$€ 5.310,00 \times 5\% = € 265,00 \quad \text{arrotondati}$$

La valutazione dell'immobile viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato, tenendo conto del grado di finitura e di conservazione del bene stesso.

Nel prezzo stimato si tiene conto anche della porzione di cortile di pertinenza.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno agricolo che circondano un fabbricato civile appartenente allo stesso proprietario. Il terreno si trova alla periferia del paese a circa 2 chilometri dal centro ed è raggiungibile da strada in parte asfaltata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 146, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 331, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 335, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 353, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 355, Qualità Seminativo arborato - Fg. 36, Part. 356, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 357, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 36, Part. 358, Qualità Prato irriguo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)

Valore di stima del bene: € 9.324,00

$$€ 9.324,00 \times 5\% = € 465,00 \quad \text{arrotondati}$$

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con terreni consimili a quello oggetto di stima e da informazioni assunte in loco e mediante un'indagine di mercato.

Nella stima si è tenuto conto del fatto che si tratta di una serie di piccoli appezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	103,84 mq	200,00 €/mq	€ 20.768,00	5,00%	€ 1.038,00
Bene N° 4 - Appartamento Bagnolo Piemonte	84,50 mq	120,00 €/mq	€ 10.140,00	5,00%	€ 500,00

(CN) - Via Bruschi n. 12					
Bene N° 5 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	96,60 mq	190,00 €/mq	€ 18.354,00	5,00%	€ 900,00
Bene N° 6 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	84,80 mq	190,00 €/mq	€ 16.112,00	5,00%	€ 800,00
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	59,00 mq	90,00 €/mq	€ 5.310,00	5,00%	€ 265,00
Bene N° 8 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - Via Bruschi n. 12	2331,00 mq	4,00 €/mq	€ 9.324,00	5,00%	€ 465,00
Valore di stima:					€ 3.968,00

LOTTO 3

- **Bene N° 9 -** Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero
Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 18, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 19, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 20, Qualità Prato irriguo - Fig. 2, Part. 21, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 22, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della zona ad elevato rischio idrogeologico in cui sono stati recentemente inseriti col progetto definitivo di adeguamento P.A.I., la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

13060,00 mq equivalgono a 3.42 giornate piemontesi.

valore commerciale della zona è, in media, pari a € 3.805,00 per giornata: $3.805,00 \times 3.42 =$

€ 13.013,10 arrotondati a € 13.000,00

- **Bene N° 10 -** Terreno ubicato a Lusernetta (TO) - Strada del Traversero
Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 54, Qualità Bosco ceduo - Fig. 2, Part. 55, Qualità Bosco misto - Fig. 2, Part. 56, Qualità Prato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.500,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della zona ad elevato rischio idrogeologico in cui sono stati recentemente inseriti col progetto definitivo di adeguamento P.A.I., la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

9827,00 mq equivalgono a 2.58 giornate piemontesi.

il valore commerciale della zona è in media, per questo tipo di colture, pari a € 3.300,00 per giornata

$$33000,00 \times 2.58 = € 8.514,00 \quad \text{arrotondati a € 8.500,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Lusernetta (TO) - Strada del Traversero	13060,00 mq	1,00 €/mq	€ 13.060,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 10 - Terreno Lusernetta (TO) - Strada del Traversero	9827,00 mq	9,00 €/mq	€ 8.844,30	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 21.500,00

LOTTO 4

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo formanti un unico corpo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 15, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 22, Part. 16, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.500,00

La valutazione dei terreni viene svolta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la loro consistenza e collocazione correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona e del momento di stallo dello stesso, fatte le dovute comparazioni con immobili consimili a quelli oggetto di stima e da informazioni assunte in loco mediante un'indagine di mercato.

7808,00 mq equivalgono a 2.05 giornate piemontesi.

il valore commerciale della zona è, in media per questi terreni, pari a € 9.500,00 per giornata :

$$9.500,00 \times 2.05 = € 19.500,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Luserna San Giovanni (TO) - Strada di Rorà	7808,00 mq	2,50 €/mq	€ 19.520,00	100,00%	€ 19.500,00
				Valore di stima:	€ 19.500,00

LOTTO 5

- Bene N° 12** - Cava ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave
 Trattasi di cava di pietra ornamentale tipo gneiss lamellare (pietra di Luserna) sita nel territorio del Comune di Bagnolo Piemonte in località "Ciafalco". Nel dettaglio si tratta della Cava Ciafalco Lotti 17-18-19 e della Cava Ciafalco lotti 20-21 e 2 fuori corso.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 45, Qualità Pascolo - Fg. 4, Part. 46, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/20)
 Valore di stima del bene: € 55.880,00
 Per una stima qualitativa del giacimento oggetto di coltivazione, si è fatto riferimento a dati forniti da ditte consimili basati su quanto già estratto nel corso della passata attività estrattiva nei settori interessati dagli scavi nei lotti in oggetto.
 L'ultimo progetto di coltivazione della cava datato febbraio 2021 ed autorizzato in data 06/12/2021 riporta i seguenti dati:
 I lavori di estrazione del materiale lapideo interesseranno esclusivamente la cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" ed in particolare il cantiere superiore e il cantiere intermedio della cava.
 In corrispondenza dei due cantieri di lavoro le caratteristiche qualitative del giacimento si presentano nettamente differenti come di seguito descritto:

- CANTIERE SUPERIORE, caratterizzato da un giacimento con caratteristiche qualitative alquanto scadenti; si stimano percentuali di blocchi da spacco comprese tra il 5 e il 10%, blocchi da scogliera per il 60% e scarto per il rimanente 30%;

- CANTIERE INTERMEDIO, caratterizzato da un giacimento con caratteristiche qualitative decisamente migliori, con un 30% caratterizzato da blocchi da segazione, il 30% caratterizzato da blocchi da spacco e la rimanente parte da blocchi da scogliera 10% e scarto 30%.

Il ribasso del piazzale di estrazione del cantiere superiore della cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" comporterà la rimozione di circa 5.830 m3 di materiale lapideo; sulla base di quanto sopra descritto, ciò comporterà la produzione di:

- BLOCCHI da SPACCO = $5.830 \times 10\% = 583 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $5.830 \times 60\% = 3.498 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $5.830 \times 30\% = 1.749 \text{ m}^3$

Il ribasso del piazzale di estrazione del cantiere intermedio della cava "Ciafalco - Lotti n. 17-18-19" comporterà la rimozione di circa 15.370 m³ di materiale lapideo; sulla base di quanto sopra descritto, ciò comporterà la produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $15.370 \times 10\% = 1.537 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $15.370 \times 30\% = 4.611 \text{ m}^3$

Nel complesso, con l'attuazione del progetto di coltivazione, si avrà quindi una produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $4.611 \text{ m}^3 = 4.611 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $583 \text{ m}^3 + 4.611 \text{ m}^3 = 5.194 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $3.498 \text{ m}^3 + 1.537 \text{ m}^3 = 5.035 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $1.749 \text{ m}^3 + 4.611 \text{ m}^3 = 6.360 \text{ m}^3$

PER UN TOTALE DI VOLUME ESTRAIBILE PARI A 21.200 m³

Sulla base di quanto dichiarato dall'Ing. Vailati dell'Ufficio Cave della Provincia di Cuneo, presso il quale la scrivente ha richiesto informazioni, il volume estratto negli anni 2022 e 2023 corrisponde a 1.326 m³.

Pertanto dalla cava si possono estrarre ancora: $21.200 \text{ m}^3 - 1.326 \text{ m}^3 = 19.874 \text{ m}^3$ di cui, facendo le dovute proporzioni:

Cantiere superiore:

- BLOCCHI da SPACCO = $5.465 \times 10\% = 547 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $5.465 \times 60\% = 3.279 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $5.465 \times 30\% = 1.639 \text{ m}^3$

Cantiere intermedio:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $14.409 \times 10\% = 1.441 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $14.409 \times 30\% = 4.323 \text{ m}^3$

Nel complesso, con l'attuazione del progetto di coltivazione, rimane da sfruttare una produzione di:

- BLOCCHI da SEGAGIONE = $4.323 \text{ m}^3 = 4.323 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SPACCO = $547 \text{ m}^3 + 4.323 \text{ m}^3 = 4.870 \text{ m}^3$
- BLOCCHI da SCOGLIERA = $3.279 \text{ m}^3 + 1.441 \text{ m}^3 = 4.720 \text{ m}^3$
- SFRIDI di CAVA = $1.639 \text{ m}^3 + 4.322 \text{ m}^3 = 5.961 \text{ m}^3$

In merito agli interventi estrattivi ancora da eseguire, viene quindi fornita una stima di carattere tecnico-economico, nella consapevolezza che una valutazione precisa di questo tipo di beni potrà essere effettuata solo a consuntivo, essendo molteplici le variabili che ne possono influenzare il risultato.

In base alle indicazioni fornite da ditte operanti nell'ambito del bacino estrattivo della Pietra di Luserna:

- il costo di estrazione del materiale lapideo è stimabile in 45,00 €/m³

- il costo per la rimozione dei materiali di scarto è stimabile in 1,16 €/m³

Si precisa che non viene considerato il costo di trasporto a discarica degli sfridi in quanto nel Progetto di coltivazione della cava viene chiaramente specificato che è previsto che la quasi totalità degli sfridi di cava derivanti dall'attuazione del progetto di coltivazione proposto vengano gestiti in loco all'interno dell'area estrattiva in oggetto.

Per quanto riguarda i ricavi, sempre sulla base delle indicazioni fornite da Ditte che commercializzano il medesimo materiale è emerso che:

- valore commerciale di un BLOCCO DA SEGAGIONE è pari a 350,00 €/m³
- valore commerciale di un BLOCCO DA SPACCO è pari a 159,00 €/m³
- valore commerciale di un BLOCCO DA SCOGLIERA è pari a 8,00 €/m³

Sulla base dei dati sopra riportati ne deriva che:

i costi sono i seguenti:

- costi di estrazione = 19.874 m³ x 45,00€/m³ = € 894.330,00
- costi rimozione scarti = 5.961 m³ x 1,16 €/m = € 6.915,00
- Imprevisti (10%)= (894.330,00 + 5.961,00) x 10% = € 90.029,00

TOTALE COSTI = € 991.274,00

i ricavi sono i seguenti:

- ricavi blocchi da segagione = 4.323 m³ x € 300,00 = € 1.296.900,00
- ricavi blocchi da spacco = 4.870 m³ x € 159,00 = € 774.330,00
- ricavi blocchi da scogliera = 4.720 m³ x € 8,00 = € 37.760,00

TOTALE RICAVI € 2.108.990,00

LA VALUTAZIONE DEL BENE RISULTA PERTANTO PARI A:

€ 1.117.716,00 di cui la quota in vendita è del 5% = € 55.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Cava Bagnolo Piemonte (CN) - Via Cave	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.117.716,00	5,00%	€ 55.880,00
				Valore di stima:	€ 55.880,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 19/10/2024

Il C.T.U.
Arch. Prieri Loredana