

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rellecke Nasi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.937,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2022, il sottoscritto Arch. Rellecke Nasi Giacomo, con studio in Via Collarei, 38 - 12080 - Vicoforte (CN), email nasi.giacomo@gmail.com, PEC nasi.giacomo@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porcilaia ubicata a Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1 (Coord. Geografiche: 44.389095, 7.890108)

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato, oggetto di perizia, è ad uso attualmente come porcilaia per allevamento di suini. Il complesso, indicato sotto unico subalterno 3, è suddiviso su due fabbricati e relativa tettoia e su entrambi i fabbricati sono allevati i suini, su livelli differenti poichè il fabbricato segue l'andamento della collina e quindi è realizzato su terrazzamenti diversi.

Sulla visura catastale l'indirizzo indicato è Via Niella Tanaro - Vicoforte mentre su Google Maps si evince l'indicazione di Strada Provinciale 248 - Via Vicoforte e precisamente il fabbricato ha attualmente due accessi di collegamento sulla predetta strada ed è ubicato poco sotto il cimitero della Frazione di San Grato nel Comune di Vicoforte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porcilaia ubicata a Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mondovì il 06/10/1939 è deceduto in Vicoforte in data 08/02/2022 - C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pertanto la notifica di pignoramento è stata notificata agli eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà del terreno con entrostanti complesso ad uso allevamento di suini

## CONFINI

Considerando la particella 746, oggetto di perizia su cui si erge il fabbricato ad uso attualmente di porcilaia, possiamo indicare i seguenti confini:

A NORD: Mappale 49 e Mappale 107 (su elaborato planimetrico, probabile errore di trascrizione del tecnico che lo ha redatto) mentre su Mappa catastale il Mappale è indicato come 101

A EST: Strada Via Niella Tanaro (su elaborato planimetrico) mentre su Mappa catastale vi è il mappale 743 e successivamente la strada provinciale

A SUD: Mappale 102 e Mappale 48 (su elaborato planimetrico) mentre sulla mappa catastale vi è anche il mappale 742 oltre al mappale 102 e 48

A OVEST: Mappale 518 e Mappale 540 (su elaborato planimetrico) mentre sulla mappa catastale vi è anche il mappale 775

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo- Porcilaia	717,30 mq	797,00 mq	1,00	797,00 mq	2,50 m	T-1
Magazzino	114,30 mq	127,00 mq	0,60	76,20 mq	4,50 m	T
TETTOIA	104,40 mq	116,00 mq	0,50	58,00 mq	3,90 m	T
PORTICATO	52,20 mq	58,00 mq	0,35	20,30 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>951,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>951,50 mq</b>		

Teoricamente i due fabbricati sono separati ma al fine della attuale funzione d porcilaia non sarebbe possibile una divisione semplice salvo apportare interventi importanti per poter rendere autonome le rispettive aree



attuali di allevamento suino. Si consiglia vivamente la vendita in unico lotto senza divisione della porcilaia.

Il sottoscritto, rilevando le varie destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici con le rispettive superfici è stato in grado di determinare una superficie convenzionale che verrà considerata per il calcolo del valore più probabile di stima considerando lo stato dei luoghi, le conformità, congruità, ubicazione e il mercato attuale dell'immobiliare per immobili simili a questo oggetto di stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1982 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 743 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0107
Dal 10/07/1982 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 523 Qualità Pascolo arborato
Dal 10/07/1982 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 517 Qualità Prato arborato Reddito dominicale € 5,12 Reddito agrario € 3,03
Dal 14/10/2008 al 13/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 746, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 787,63
Dal 05/08/2013 al 20/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 746, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 2.476,00 Piano T-1 Graffato 746
Dal 14/10/2008 al 13/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 746, Sub. 2 Categoria D1

Si i dati della proprietà corrispondono allo stato attuale.

Si precisa inoltre che gli immobili censiti al NTC di Vicoforte FG. 3 PART. 517 e Part. 523 SONO STATI SOPPRESSI CON "TIPO MAPPALE DEL 14/10/2008 PRATICA N. cn0349370 in atti dal 14/10/2008 dando origine all'ente urbano censito al NCT fg. 3 Part. 746 di 3840 mq sul quale sono stati edificati con costituzione del 13/01/2012 l'immobile censito al NCEU FG 3 Part. 746 Sub. 1 e Sub. 2. Gli immobili appena citati sono stati soppressi con la variazione del 24/08/2012 dando origine all'immobile distinto al NCEU di Vicoforte Fg 3 Part. 746 sub. 3 Cat. D/10 tutt'ora esistente e oggetto di perizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	746	3		D10				2476 €	T-1	746

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	746										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della presa visione dello stato dei luoghi con il sopralluogo si evince che vi sono delle incongruenze sulla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in merito a delle aperture di finestre (piano terreno) e realizzazione di un pollaio chiuso in modo precario; divisioni interne delle varie zone della porcilaia con tramezzi non realizzati fino a soffitto; struttura metallica di copertura sul passaggio esterno, richiesto ai fini A.S.L. così dichiarato dall'erede, figlio del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non presente in planimetria; un' area indicata come magazzino è ad suo attuale come porcilaia.

Si precisa che non vi è congruenza tra elaborati planimetrici catastali e quelli autorizzati in comune.

### PRECISAZIONI

Si precisa che ad oggi per accedere al fabbricato, oggetto di perizia, vi sono due accessi: uno "dall'alto tramite passaggio su strada vicinale indicata su mappa catastale che corre lungo i mappali: 105-104-103-48-47 arrivando nell'area cortilizia particella 540 nella quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deteneva quota di proprietà e su tale mappale 540 è evidente il tracciato della strada che percorre il confine del fabbricato oggetto di perizia per andare oltre e servire altri immobili.

Il secondo accesso, quello "dal basso" avviene attraversando la particella oggetto di perizia n. 746 e la particella n 743 per accedere sulla attuale strada provinciale. In merito alla particella 743 si precisa che proviene dalla particella 523 oggetto in primis d'ipoteca, pignoramento e della predetta perizia che seguito di variazioni e soppressioni ha generato la particella 743 (di proprietà sempre del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

### STATO CONSERVATIVO



Come si potrà evincere dalle foto scattate dal sottoscritto durante il sopralluogo del 29 Settembre 2022, il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria e alcune opere di manutenzione straordinaria per migliorare lo stato conservativo in degrado dovuto appunto alla carenza di manutenzione per un fabbricato realizzato nel 2012 e adibito ad allevamento di suini. Il complesso è composto da due zone ad uso porcilaia, deposito attrezzi, tettoia e relativa vasca dei liquami ubicata interrata sotto la zona della tettoia. Vi sono alcune realizzazioni non autorizzate e vi è la presenza di materiale da smaltire sparso un po' ovunque (presenti due autovetture in disuso sotto il porticato del locale indicato come stoccaggio mangimi, nonchè lamiere di alcune falde da rimuovere perchè divelte dalle tempeste d'aria

## **PARTI COMUNI**

---

Il fabbricato indicato con il sub. 3, oggetto di perizia, sussiste sulla particella 746 del foglio 3 e tale area risulta essere di pertinenza del fabbricato ad uso corte. I beni oggetto di perizia non ricadono come parte di beni comuni, si precisa che vi sono diritti di passaggio per poter accedere al complesso e poter usufruire dell'immobile nelle sue funzioni

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Siccome il fabbricato oggetto di perizia riguardante la porcilaia e l'immobile soprastante ad uso civile abitazione con relativo cortile che divide l'allevamento dall'abitazione (abitazione e cortile non oggetto di questa perizia) erano della stessa persona soggetto debitore, non sono state rilevate scritture in merito a servitù di passaggio o diritti reali. salvo dire che da come si evince dalle foto realizzate durante il sopralluogo, in merito alla particella 540 (avente una quota di proprietà il soggetto debitore) è ben tracciata una strada di passaggio lungo il fabbricato oggetto di perizia, porcilaia, che permette l'accesso ai locali dello stesso fabbricato mentre l'area cortile dell'abitazione si evince proiettata sulla sagoma dell'immobile stesso. Pertanto ad oggi è presente un passaggio utilizzato che corre nella particella 540 lungo il fianco del fabbricato porcilaia per l'accesso dalla parte "alta" mentre per l'accesso dalla parte "bassa", zona tettoia e seconda zona dell'allevamento avviene direttamente dalla strada provinciale passando sul mappale n. 743 che è stato frutto della soppressione/variazione della particella 523 oggetto in primis dell'ipoteca e successivamente del pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il complesso immobiliare identificato con il sub.3 e distinto fisicamente in due porzioni: una a "monte" e una poco più a valle secondo il dislivello naturale della collina è, come già accennato, carente di manutenzione straordinaria e ordinaria anche se la funzione di esso è quella di porcilaia - allevamento di suini. Precisamente, seguendo lo schema per la descrizione si può riscontrare quanto segue:

- FONDAZIONI: Cemento armato
- ESPOSIZIONE: il complesso con affaccio principale verso EST, direzione della pendenza a valle della collina e OVEST verso la zona "monte" della collina. gli accessi sono, quello a monte da SUD e quello a valle da EST.
- ALTEZZA INTERNA: vi sono diverse altezze interne che variano da 225 cm a 290 cm nelle zone ad uso porcilaia-allevamento; l'altezza media interna della tettoia a vale è di circa 395 cm i vari locali indicati come ricoveri attrezzi hanno un'altezza ch varia da 365 cm a 250 cm.
- STRUTTURE VERTICALI : le pareti che costituiscono questi immobili sono in laterizio intonacato avente struttura (fondazioni, solette e pilastri) in cemento armato.
- SOLAI e COPERTURA: ii solai dei rispettivi fabbricati sono lignei posati con trave di colmo e capriate che scaricano sui muri portanti perimetrali e rivestiti da copertura detta a sandwich in lamiera zincata grecata con



all'interno l'isolante eps.

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti risultano intonacate all'epoca della realizzazione dei beni immobili e ad oggi degradate dal tempo e carenza di manutenzione.

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: battuto al grezzo in cemento all'interno degli immobili.

- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Nella porcilaia non vi sono infissi salvo alcune porte obsolete di divisione o inferiate a porta per delimitare gli animali e per una loro gestione interna. Gli infissi esterni invece per la maggior parte delle aperture della porcilaia sono esenti salvo alcune tamponature con materiale plastico; per i locali delle attrezzature vi sono delle porte e portoni realizzati con assito in legno, molto pratiche.

- IMPIANTO ELETTRICO IDRICO - TERMICO Risulta essere quello realizzato all'epoca della realizzazione del fabbricato oltre a qualche successivo intervento realizzato con cavi "volanti" da quanto si può evincere dalle foto scattate durante il sopralluogo. Lo stesso discorso vale con l'impianto idraulico mentre l'impianto termico non è presente.

- TERRENO ESCLUSIVO: La particella 746 risulta essere pertinenziale al complesso e di esclusiva proprietà del soggetto debitore e oggetto di perizia.

- POSTO AUTO: nell'area pertinenziale vi è spazio sia per l'attività che area libera per altri usi, si precisa che non vi è accatastato specifici posti auto.

- ALTRO: sul terreno pertinenziale vi sono molti materiali di risulta e di fine utilizzo nonché macerie che sono da considerare da smaltire a carico dell'eventuale acquirente se verrà venduto come visto e piaciuto. Vi sono anche due auto che dovranno essere da considerare su come gestirle ed eventuale rottamazione.

Il terreno pertinenziale del fabbricato è accatasto come ente urbano; mentre la particella 743 proveniente dalla soppressione della particella 523 è un terreno agricolo ad uso Prato di 107 mq

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente tale immobile è in funzione come porcilaia e vi sono numerosi maiali in allevamento. Tale attività è attualmente in gestione da parte del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1962 al 10/07/1982	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERTO SIFFREDI	10/07/1982	19729	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI MONDOVI'	23/07/1982	4665	3921
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CONSERVATORIA DI MONDOVI'	16/07/1982	163	238

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto debitore della presente perizia, è deceduto in Vicoforte in data 08/02/2022.

La trascrizione del pignoramento è datato al 23/06/2022 ed è stato notificato agli eredi del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* collettivamente ed impersonalmente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 25/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a MONDOVI' il 05/02/1986  
 Reg. gen. 721 - Reg. part. 55  
 Quota: Piena proprietà  
 Importo: € 40.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Rogante: notaio Maccagno Giovanni  
 Data: 04/02/1986  
 N° repertorio: 8867  
 N° raccolta: 1129  
 Note: Il sottoscritto precisa che, in primis, l'importo al tempo era di 40 milioni di Lire e a seguito della verifica delle formalità, tale iscrizione avente durata di 10 anni e quindi conclusa, non è stata rilevata



però la nota di trascrizione in merito all'estinzione dell'ipoteca. Dovrà essere esaminata al momento del trasferimento affinché tutto possa essere trasferito in modo corretto.

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

Iscritto a MONDOVI' il 17/12/2007

Reg. gen. 11128 - Reg. part. 1964

Quota: piena proprietà'

Importo: € 150,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 150,00

Interessi: € 6,12

Rogante: notaio Catalano Maddalena

Data: 13/12/2007

N° repertorio: 47840

N° raccolta: 15123

Note: al momento dell'aggiudicazione e al trasferimento sarà necessario fare una trascrizione di restrizione solo sui beni oggetto del trasferimento poichè v ne sono altri non oggetto della presente perizia.

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 23/06/2022

Reg. gen. 5148 - Reg. part. 4201

Quota: Piena Proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Tale formalità, nel momento del trasferimento dei beni, non dovrà essere cancellata ma provvedere ad una nota di trascrizione per il restringimento dei beni solo oggetto di tale trasferimento poichè ve ne sono altri non oggetto di questa perizia.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella trascrizione del restringimento dell'ipoteca solo sui beni oggetto di trasferimento. I calcoli degli oneri vengo lasciati da indicare al delegato alla vendita.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato ad uso porcilaia ricade in zona agricola E

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Pratica edilizie individuate a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vicoforte in data 26/10/2022:

- C.E. n. 38/77 : realizzazione della stalla-allevamento

- C.E. 17/84 per ampliamento stalla-allevamento, non eseguito.

- C.E. n. 54 del 31/07/1990 in SANATORIA per la costruzione di strutture rurali da adibire a stalle in difformità riferita alle C.E. precedenti ( 38/77 e 17/84)

-C.E. n. 55 del 15/03/1990 - Fine lavori dichiarati per il 15/01/1992 - Ristrutturazione e ampliamento fabbricati rurali per allevamento con nuova vasca per i liquami interrata a valle sotto la tettoia e relativa agibilità dei luoghi

- P.D.C. n. 20 del 11/04/2006 - Ampliamento Tettoia presso fabbricato rurale allevamento suini in riferimento alla Variante al P.C. n. 59/05 rilasciato in data 21/12/2005 per ampliamento di tettoia aperta. Autorizzazione rilasciata al figlio: sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente la denominazione del committente: Azienda agricola Maia Valter in qualità di conduttore. Lavori iniziati in data 07/02/2006, chiesta una proroga nei lavori

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che per il fabbricato rurale ad uso porcilaia non vi era la richiesta dell'abitabilità ma della Usabilità e Agibilità e tale domanda è stata presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il prot. n. 188 del 16/01/1992 in riferimento alla pratica 54 del 1990 (sanatoria) e 55 del 1990 (ampliamento) con relativo parere favorevole anche all'agibilità da parte dell'attuale U.S.S.L. Dr. Romano Franco. Rilasciato parere favorevole da parte del comune in data 24/03/1993 e certificato agibilità rilasciato dal Comune in data 28/04/1993 (il tutto allegato nella pratica 55/1990).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/09/2022 e visionando le pratiche edilizie si evincono delle difformità edilizie (anche catastali già indicato al pt. catastale) in merito ad alcuni prospetti per cui le aperture non ricadono come da disegno o vi sono aperture dove su disegno non sono segnate e viceversa e così anche per alcune tramezzature interne diverse con i relativi passaggi interni. Vi è una struttura obsoleta che riguarda il pollaio caratterizzato da parti in laterizio e parti metalliche nonchè dei camminamenti esterni tra le due aree di fabbricato che risultano coperte in modo obsoleto con una struttura metallica e lamiera grecate posate su di essa.



Si precisa che vi sono delle incongruenze tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici autorizzati in comune.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo un immobile indipendente non ricadente in un regolamento condominiale o in porzione di bene, non vi sono oneri in merito salvo poi le cancellazioni dei gravami e le spese ai fini del trasferimento immobiliare ma che non riguardano l'espletamento della predetta perizia ma poi l'eventuale aggiudicazione del bene.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Preso visione dei beni oggetto di perizia e a seguito del sopralluogo, il sottoscritto perito indica che viene redatta la perizia costituendo unico Lotto in quanto catastalmente è tutto indicato sotto unico subalterno (n.3) e il fabbricato ad oggi ha un unico utilizzo di porcilaia.

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

- **Bene N° 1** - Porcilaia ubicata a Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1  
Il fabbricato, oggetto di perizia, è ad uso attualmente come porcilaia per allevamento di suini. Il complesso, indicato sotto unico subalterno 3, è suddiviso su due fabbricati e relativa tettoia e su entrambi i fabbricati sono allevati i suini, su livelli differenti poichè il fabbricato segue l'andamento della collina e quindi è realizzato su terrazzamenti diversi. Sulla visura catastale l'indirizzo indicato è Via Niella Tanaro - Vicoforte mentre su Google Maps si evince l'indicazione di Strada Provinciale 248 - Via Vicoforte e precisamente il fabbricato ha attualmente due accessi di collegamento sulla predetta strada ed è ubicato poco sotto il cimitero della Frazione di San Grato nel Comune di Vicoforte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 746, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 746 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 746  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 237.875,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, l'attuale destinazione d'uso, 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 prudenziale di compravendita da attribuire al lotto unico. Da considerare l'ipotesi alternativa di utilizzare tale volume per una destinazione di civile abitazione.

Considerando appunto delle fonti ufficiali quali Borsino Immobiliare e i valori dell'O.M.I. nonché il valore dei beni messi in vendita sul mercato immobiliare attualmente si evince un valore medio prudenziale per il fabbricato agricolo ad uso porcilaia pari a 250,00 €/mq.



Da considera ancora il coefficiente di svalutazione per il degrado e la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la carenza delle conformità degli impianti presenti e le difformità urbanistiche e castali rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porcilaia Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1	951,50 mq	250,00 €/mq	€ 237.875,00	100,00%	€ 237.875,00
				Valore di stima:	€ 237.875,00

Valore di stima: € 237.875,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%

**Valore finale di stima: € 118.937,50**

Da considerare, per una valutazione completa per rilevare il più probabile valore di stima, un deprezzamento secondo le distinte percentuali delle voci considerate:

per il degrado e la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria;

per la carenza delle conformità degli impianti presenti;

per le difformità urbanistiche e castali rilevate

Ottenendo infine un valore prudenziale pari a 118.937,50 € per il Lotto Unico periziato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel Verbale di pignoramento veniva precisato che i beni immobili erano all'inizio la particella 517 e 523 del foglio 3 e successivamente erano stati soppressi per generare altri mappali fino ad arrivare al foglio 3 Particella 746 sub. 3, oggetto di perizia.

IL sottoscritto precisa che anche la particella di terreno Part. 743 è stata originata dalla variazione e soppressione della particella 523 e che attualmente su questa piccola particella che divide l'immobile periziato



e la strada provinciale passi proprio la strada di collegamento posta a valle tra la strada provinciale e la particella 746 oggetto di perizia. La particella 743 è sempre di piena proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto il sottoscritto perito ritiene di far osservare questo fatto e di considerare il fatto che nel momento della vendita e trasferimento considerare anche la particella 743 che deriva dalla particella 523 in origine oggetto di ipoteca e di pignoramento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vicoforte, li 30/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rellecke Nasi Giacomo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A.1 - VISURE CATASTALI E PLANIMETRICHE (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - A.2- VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 3 Foto - A.3- RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - A.4- PRATICHE EDILIZIE (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PRGC (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.7- VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 29/09/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porcilaia ubicata a Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1  
Il fabbricato, oggetto di perizia, è ad uso attualmente come porcilaia per allevamento di suini. Il complesso, indicato sotto unico subalterno 3, è suddiviso su due fabbricati e relativa tettoia e su entrambi i fabbricati sono allevati i suini, su livelli differenti poichè il fabbricato segue l'andamento della collina e quindi è realizzato su terrazzamenti diversi. Sulla visura catastale l'indirizzo indicato è Via Niella Tanaro - Vicoforte mentre su Google Maps si evince l'indicazione di Strada Provinciale 248 - Via Vicoforte e precisamente il fabbricato ha attualmente due accessi di collegamento sulla predetta strada ed è ubicato poco sotto il cimitero della Frazione di San Grato nel Comune di Vicoforte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 746, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 746 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 746  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ad uso porcilaia ricade in zona agricola E

**Prezzo base d'asta: € 118.937,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.937,50**

<b>Bene N° 1 - Porcilaia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vicoforte (CN) - VIA NIELLA TANARO - Fraz. San Grato, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porcilaia Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 746, Sub. 3, Categoria D10, Graffato 746 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 746	<b>Superficie</b>	951,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come si potrà evincere dalle foto scattate dal sottoscritto durante il sopralluogo del 29 Settembre 2022, il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria e alcune opere di manutenzione straordinaria per migliorare lo stato conservativo in degrado dovuto appunto alla carenza di manutenzione per un fabbricato realizzato nel 2012 e adibito ad allevamento di suini. Il complesso è composto da due zone ad uso porcilaia, deposito attrezzi, tettoia e relativa vasca dei liquami ubicata interrata sotto la zona della tettoia. Vi sono alcune realizzazioni non autorizzate e vi è la presenza di materiale da smaltire sparso un po' ovunque (presenti due autovetture in disuso sotto il porticato del locale indicato come stoccaggio mangimi, nonché lamiere di alcune falde da rimuovere perchè divelte dalle tempeste d'aria		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato, oggetto di perizia, è ad uso attualmente come porcilaia per allevamento di suini. Il complesso, indicato sotto unico subalterno 3, è suddiviso su due fabbricati e relativa tettoia e su entrambi i fabbricati sono allevati i suini, su livelli differenti poichè il fabbricato segue l'andamento della collina e quindi è realizzato su terrazzamenti diversi. Sulla visura catastale l'indirizzo indicato è Via Niella Tanaro - Vicoforte mentre su Google Maps si evince l'indicazione di Strada Provinciale 248 - Via Vicoforte e precisamente il fabbricato ha attualmente due accessi di collegamento sulla predetta strada ed è ubicato poco sotto il cimitero della Frazione di San Grato nel Comune di Vicoforte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente tale immobile è in funzione come porcilaia e vi sono numerosi maiali in allevamento. Tale attività è attualmente in gestione da parte del figlio **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MONDOVI' il 05/02/1986  
Reg. gen. 721 - Reg. part. 55  
Quota: Piena proprietà  
Importo: € 40.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: notaio Maccagno Giovanni  
Data: 04/02/1986  
N° repertorio: 8867  
N° raccolta: 1129  
Note: Il sottoscritto precisa che, in primis, l'importo al tempo era di 40 milioni di Lire e a seguito della verifica delle formalità, tale iscrizione avente durata di 10 anni e quindi conclusa, non è stata rilevata però la nota di trascrizione in merito all'estinzione dell'ipoteca. Dovrà essere esaminata al momento del trasferimento affinché tutto possa essere trasferito in modo corretto.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MONDOVI' il 17/12/2007  
Reg. gen. 11128 - Reg. part. 1964  
Quota: piena proprietà'  
Importo: € 150,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 150,00  
Interessi: € 6,12  
Rogante: notaio Catalano Maddalena  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 47840  
N° raccolta: 15123  
Note: al momento dell'aggiudicazione e al trasferimento sarà necessario fare una trascrizione di restrizione solo sui beni oggetto del trasferimento poichè v ne sono altri non oggetto della presente perizia.

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 23/06/2022  
Reg. gen. 5148 - Reg. part. 4201  
Quota: Piena Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Tale formalità, nel momento del trasferimento dei beni, non dovrà essere cancellata ma



provvedere ad una nota di trascrizione per il restringimento dei beni solo oggetto di tale trasferimento poiché ve ne sono altri non oggetto di questa perizia.

