
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.

promossa da

..... iscritta presso il Registro delle Imprese di Cuneo al numero, con sede in, via
..... n. ...;

contro

.....

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo e Caratteristiche costruttive	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.....	12

INCARICO

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via Pallavicino, 1 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in Comune di Scagnello (CN) distinti in Catasto come segue:

CATASTO URBANO:

- fg. 8 part. 542 sub. 1, Categoria A/4 Cl. 2, Vani 7, Rendita 115,28;
- fg. 8 part. 543 sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE mq. 38.

CATASTO TERRENI:

- fg. 3 part. 134, SEMINATIVO CL. 3, mq. 1.345, R.D.: Euro 1,74, R.A.: 3,13;
- fg. 3 part. 135, CASTAGNETO DA FRUTTO CL. 4, mq. 5.142, R.D.: Euro 2,92, R.A.: 2,12;
- fg. 3 part. 136, BOSCO CEDUO, CL. 2, mq. 3.539, R.D.: Euro 2,19, R.A.: 0,91;
- fg. 3 part. 137, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 4, mq. 6.547, R.D.: Euro 3,72, R.A.: 2,70;
- fg. 3 part. 138, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 972, R.D.: Euro 1,25, R.A.: 2,26;
- fg. 3 part. 139, PRATO IRRIGUO, CL. 2, mq. 1.210, R.D.: Euro 5,31, R.A.: 3,75;
- fg. 4 part. 55, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 3.343, R.D.: Euro 4,32, R.A.: 7,77;
- fg. 4 part. 56, PRATO, CL. 4, mq. 1.349, R.D.: Euro 0,70, R.A.: 1,39;
- fg. 4 part. 117, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.650, R.D.: 2,98, R.A.: 1,36;
- fg. 4 part. 349, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.240, R.D.: 2,24, R.A.: 1,02;
- fg. 4 part. 167, PASCOLO, CL. U, mq. 321, R.D.: 0,33, R.A.: 0,27;
- fg. 4 part. 178, FABBRICATO DIRUTO, mq. 29;
- fg. 4 part. 180, FABBRICATO DIRUTO, mq. 16;
- fg. 4 part. 440, PRATO, CL. 2, mq. 945, R.D.: Euro 1,46, R.A.: 1,71;
- fg. 4 part. 442, VIGNETO, CL. 2, mq. 1.150, R.D.: Euro 4,16, R.A.: 5,05;
- fg. 4 part. 445, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 6 part. 140, BOSCO CEDUO, CL. 1, mq. 3.718, R.D.: Euro 3,07, R.A.: 1,15;
- fg. 8 part. 173, SEMINATIVO, CL. 2, mq. 1.756, R.D.: Euro 3,63, R.A.: 4,08;
- fg. 8 part. 235, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 8 part. 540, PRATO, CL. 2, mq. 179, R.D.: Euro 0,28, R.A.: 0,32.

In considerazione della tipologia dei beni, aventi singolarmente un valore esiguo, si procede a formare un unico lotto, al fine di rendere l'insieme: terreni e fabbricati, maggiormente appetibili al mercato.

DESCRIZIONE

I beni insistono tutti sul versante prospiciente la Valle Mongia, che dal concentrico Comunale degrada verso la fondovalle attigua a l Fiume Mongia.

Il Fabbricato è posto in località Astirezzi, nucleo rurale di remota costruzione, a circa un chilometro dal concentrico e a circa 18 km dalla Città di Ceva.

La zona non presenta servizi sociali pubblici o privati.

I terreni, in parte formanti unico corpo e in parte isolati, sono siti su diverse zone del versante, con destinazioni miste: prato, in minima percentuale e bosco misto, la quasi totalità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

CATASTO URBANO:

- fg. 8 part. 542 sub. 1, Categoria A/4 Cl. 2, Vani 7, Rendita 115,28;
- fg. 8 part. 543 sub. 1, CORTE DEL MAPPALE 542 SUB 1, mq. 38.

CATASTO TERRENI:

- fg. 3 part. 134, SEMINATIVO CL. 3, mq. 1.345, R.D.: Euro 1,74, R.A.: 3,13;
- fg. 3 part. 135, CASTAGNETO DA FRUTTO CL. 4, mq. 5.142, R.D.: Euro 2,92, R.A.: 2,12;
- fg. 3 part. 136, BOSCO CEDUO, CL. 2, mq. 3.539, R.D.: Euro 2,19, R.A.: 0,91;
- fg. 3 part. 137, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 4, mq. 6.547, R.D.: Euro 3,72, R.A.: 2,70;
- fg. 3 part. 138, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 972, R.D.: Euro 1,25, R.A.: 2,26;
- fg. 3 part. 139, PRATO IRRIGUO, CL. 2, mq. 1.210, R.D.: Euro 5,31, R.A.: 3,75;
- fg. 4 part. 55, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 3.343, R.D.: Euro 4,32, R.A.: 7,77;
- fg. 4 part. 56, PRATO, CL. 4, mq. 1.349, R.D.: Euro 0,70, R.A.: 1,39;
- fg. 4 part. 117, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.650, R.D.: 2,98, R.A.: 1,36;
- fg. 4 part. 349, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.240, R.D.: 2,24, R.A.: 1,02;
- fg. 4 part. 167, PASCOLO, CL. U, mq. 321, R.D.: 0,33, R.A.: 0,27;
- fg. 4 part. 178, FABBRICATO DIRUTO, mq. 29;
- fg. 4 part. 180, FABBRICATO DIRUTO, mq. 16;
- fg. 4 part. 440, PRATO, CL. 2, mq. 945, R.D.: Euro 1,46, R.A.: 1,71;
- fg. 4 part. 442, VIGNETO, CL. 2, mq. 1.150, R.D.: Euro 4,16, R.A.: 5,05;
- fg. 4 part. 445, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 6 part. 140, BOSCO CEDUO, CL. 1, mq. 3.718, R.D.: Euro 3,07, R.A.: 1,15;
- fg. 8 part. 173, SEMINATIVO, CL. 2, mq. 1.756, R.D.: Euro 3,63, R.A.: 4,08;
- fg. 8 part. 235, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;

- fg. 8 part. 540, PRATO, CL. 2, mq. 179, R.D.: Euro 0,28, R.A.: 0,32;

I mappali 178 e 180, del foglio 4, censiti come Fabbricato Diruto, ma di fatto risultano essere area boscata, hanno diritto alla corte mappale 179.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla ditta esecutata:

-

.....

COERENZE

- foglio 3, mappali: 134, 135, 136, 137, 138 e 139, in unico corpo, posti alle coerenze: Fiume Mongia, particelle: 140, 141, 255, 142, 144, 49, 146, 148, 147, 227 e 251;
- foglio 4, mappali: 55, 56, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada pubblica, particelle: 23 e 57;
- foglio 4, mappali: 117 e 349, in unico corpo inframezzato da strada pubblica, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 112, 345, 114, 18, 119 e 351;
- foglio 4, mappali: 167, 440, 442 e 445, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 172, 443, 441, 444, 165, 166 e 183;
- foglio 4, mappale: 178, posto alle coerenze delle particelle: 175, 177, 181 e 357;
- foglio 4, mappale: 180, posto alle coerenze delle particelle: 179, 181 e 357;
- foglio 6, mappale: 140, posto alle coerenze delle particelle: 222, 101, 110, 105 e 100;
- foglio 8, mappale: 173, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 157, 158, 519, 518, 174 e 172;
- foglio 8, mappale: 235, posto alle coerenze, di Strada Pubblica, Fiume Mongia e delle particelle: 232, 233, 234, 26 e 237;
- foglio 8, mappale: 540, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 140, 352, 130 e 541;
- foglio 8, mappali 542 e 543, formanti unico corpo, posto alle coerenze: Strada Pubblica a due lati e particelle 133, 137 e 384.

CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
FABBRICATO RESIDENZIALE PIANO PRIMO-	145,00 mq	1,00	145,00 mq	145,00 mq (1/1)	1	2,75 m
LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA-	167,00 mq	0,25	41,75 mq	41,75 mq (1/1)	T	2,60 m
TERRAZZA -	27,00 mq	0,25	6,75 mq	6,75 mq (1/1)	1	
AREA	90,00 mq	0,25	22,50 mq	22,50 mq (1/1)	T	
Totale superficie convenzionale:				216,00 mq		

CONSISTENZA TERRENI

SUPERFICIE LORDA TOTALE mq. 34.751

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfici lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il compendio è in proprietà della parte esecutata.

DATI CATASTALI

CATASTO URBANO:

- fg. 8 part. 542 sub. 1, Categoria A/4 Cl. 2, Vani 7, Rendita 115,28;
- fg. 8 part. 543 sub. 1, AREA URBANA - CORTE DEL MAPPALE 542 SUB 1, mq. 38.

CATASTO TERRENI:

- fg. 3 part. 134, SEMINATIVO CL. 3, mq. 1.345, R.D.: Euro 1,74, R.A.: 3,13;
- fg. 3 part. 135, CASTAGNETO DA FRUTTO CL. 4, mq. 5.142, R.D.: Euro 2,92, R.A.: 2,12;
- fg. 3 part. 136, BOSCO CEDUO, CL. 2, mq. 3.539, R.D.: Euro 2,19, R.A.: 0,91;
- fg. 3 part. 137, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 4, mq. 6.547, R.D.: Euro 3,72, R.A.: 2,70;
- fg. 3 part. 138, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 972, R.D.: Euro 1,25, R.A.: 2,26;
- fg. 3 part. 139, PRATO IRRIGUO, CL. 2, mq. 1.210, R.D.: Euro 5,31, R.A.: 3,75;
- fg. 4 part. 55, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 3.343, R.D.: Euro 4,32, R.A.: 7,77;
- fg. 4 part. 56, PRATO, CL. 4, mq. 1.349, R.D.: Euro 0,70, R.A.: 1,39;
- fg. 4 part. 117, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.650, R.D.: 2,98, R.A.: 1,36;

- fg. 4 part. 349, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.240, R.D.: 2,24, R.A.: 1,02;
- fg. 4 part. 167, PASCOLO, CL. U, mq. 321, R.D.: 0,33, R.A.: 0,27;
- fg. 4 part. 178, FABBRICATO DIRUTO, mq. 29;
- fg. 4 part. 180, FABBRICATO DIRUTO, mq. 16;
- fg. 4 part. 440, PRATO, CL. 2, mq. 945, R.D.: Euro 1,46, R.A.: 1,71;
- fg. 4 part. 442, VIGNETO, CL. 2, mq. 1.150, R.D.: Euro 4,16, R.A.: 5,05;
- fg. 4 part. 445, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 6 part. 140, BOSCO CEDUO, CL. 1, mq. 3.718, R.D.: Euro 3,07, R.A.: 1,15;
- fg. 8 part. 173, SEMINATIVO, CL. 2, mq. 1.756, R.D.: Euro 3,63, R.A.: 4,08;
- fg. 8 part. 235, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 8 part. 540, PRATO, CL. 2, mq. 179, R.D.: Euro 0,28, R.A.: 0,32;

Corrispondenza catastale

In fase di verifica dei dati, sono emerse le seguenti difformità catastali:

- Gli immobili residenziali, censiti al foglio 8, mappali 542 e 544 sub. 2 graffati e 544 sub 1, presentavano discordanze catastali riferite alla mancata rappresentazione grafica sulla mappa catastale di un vano destinato a portico;
- Destinazione di un vano abitativo indicato come Cucina ma in realtà adibito a Camera, nell'abitazione di cui al foglio 8, mappali 542 e 544 sub. 2 graffati; situazione non contemplata dalla normativa catastale, la quale obbliga tutte le unità residenziali ad avere una Cucina. Pertanto, la mancanza di questa, obbliga il titolare o chi per esso a variare la destinazione o accorpare l'immobile ad un' altra unità residenziale.
- Imprecisioni grafiche.
- La ditta intestataria risultava unica proprietaria ma avente diversa tipologia di iscrizione catastale del medesimo diritto:
 - Mappale 542 e 544 sub. 2: Proprietà 1/1;
 - Mappale 544 sub. 2: Proprietà Bene Personale;

Alle difformità sopraindicate si è posto rimedio mediante esecuzione e presentazione di:

- pratica di Tipo Mappale per regolarizzazione della mappa del catasto Tereni per indicare il portico mancante;
- presentazione di relazione esposto per censire un'unica tipologia di definizione della proprietà;

- pratica Docfa riportante un unico subalterno dell'abitazione, con scheda planimetrica aggiornata e corretta con le modifiche eseguite e non ancora indicate.

Il mappale 543 del foglio 8 B.C.N.C. - CORTE, risultava privo di rappresentazione grafica, presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Fabbricati, lo stesso era erroneamente riportato sulla rappresentazione grafica dei mappali 542 e 544. A tale difformità si è posto rimedio presentando apposita pratica catastale, DOCFA, con esatta planimetria e sopprimendo il mappale 543 e costituendo il numero 543 subalterno 1, avente medesima destinazione di Corte del mappale 542 subalterno 1 del foglio 8;

Patti

Non presenti

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato è composto da struttura portante in pietra e laterizio, orizzontamenti in legno, volte in mattoni e laterocemento, copertura in legno con soprastanti coppi. Le finiture constano in pavimento in terra e cls in Piano Terra e gres ceramico in Piano Primo, rivestimenti in gres ceramico e intonaco tinteggiato, controsoffitto in moduli quadrati in Piano Primo e serramenti in legno.

L'unità abitativa in argomento, è composta da:

- PIANO TERRA: n. 3 vani Sgombero, n. 2 vani Cantina, Porticato, Disimpegno, Ripostiglio e W:C, oltre n. 3 aree esclusive, di cui una in aperte occupata dalla strada pubblica;
- PIANO PRIMO: Cucina, Bagno, Disimpegno, n. 2 camere, Sgombero e Terraza.

Sono presenti gli impianti elettrico e idraulico.

Non è presente impianto termico. Il riscaldamento degli ambienti è generato da stufe a legna e l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

L'immobile presenta necessità di opere di manutenzione puntuale sul controsoffitto, il quale mostra cedimenti in più zone e sulla copertura, la quale presenta infiltrazioni dovute allo spostamento e scivolamento dei coppi, oltre alla verifica degli impianti presenti. In considerazione degli attuali standard abitativi, il fabbricato non risulta adatto ad un uso continuo durante l'anno, essendovi serramenti vetusti e non essendo presente un impianto di riscaldamento sufficiente a rendere climaticamente idonei.

Nel complesso le condizioni manutentive risultano sufficienti.

L'area pertinenziale ad uso corte di cui al mappale 543 sub. 1 è adibita a corte e accesso del fabbricato dalla strada provinciale. L'ingresso, adatto a mezzi di modeste dimensioni, è disagiata e poco sicuro essendo da una strada provinciale, in curva e con spazio di ingresso limitato.

I terreni non risultano condotti con pratica agricola, ad eccezione del mappale 442 del foglio 4, area a ridosso di prato di terzi, pertanto, presumibilmente falciata per contenere la vegetazione infestante. Le particelle restanti risultano essere boschi misti con presenza di invasione di piante erbacee spontanee: edera, rovi, etc. e oltre lo strato di fogliame non rimosso degli anni passati. L'accesso a tali beni è vincolato a pulizia con mezzi meccanici.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I mappali 178 e 180, del foglio 4, censiti come Fabbricato Diruto, ma di fatto, risultano essere area boscata, hanno diritto alla corte mappale 179.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dalla parte eseguita

Provenienze Ventennali:

I beni sono stati oggetto dei seguenti passaggi

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in morte apertasi il, trascritta alla Conservatoria RR.II. Di Mondovì al Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in morte apertasi il, trascritta alla Conservatoria RR.II. Di Mondovì al Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione ..;
- ATTO DIVISIONE, Notaio, Repertorio del, registrato a Mondovì il, Registro Generale n. ... e Registro Particolare n. ...;
- ATTO DONAZIONE CON RISERVA USUFRUTTO, Notaio, Repertorio del Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione
- ATTO COMPRAVENDITA, Notaio, Repertorio del Registro generale n., Registro particolare n. Presentazione n. .. del

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE - - Codice fiscale
- ATTO NOTARILE NOTAIO, del, Repertorio n., Registro generale n.
Registro particolare n. Presentazione n. .. del

IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, Registro generale n.
Registro particolare n. Presentazione n. ... del, a favore di:
.....

.....

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale 173 del foglio 8 risulta censito dal vigente P.R.G.C. in AREA AGRICOLA DI RISPETTO PER GLI ABITATI E/O AMBIENTALE, ART. 20BIS - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

I mappali 540, 542, 543 e 544 risultano censiti dal vigente P.R.G.C. in INSEDIAMENTI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE, ART. 12 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

Tutti i restanti mappali sono inquadrati dal P.R.G.C. in AREA AGRICOLA DI RISPETTO PER GLI ABITATI E/O AMBIENTALE, ART. 20 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

Il fabbricato per conformazione e rispetto di distanze da terzi, non può essere ampliato;

Tutti i terreni ricadono in area boscata o rispetto di fascia fluviale e stradale, pertanto vincolati dal Testo Unico Beni Paesaggistici, ai sensi art 142 D.Lgs. 42/04 e s.m.i., e dai vincoli del P.R.G.C.. Tali restrizioni non prevedono possibilità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, pertanto la volumetria e la superficie coperta, nel loro complesso, risultano legittime.

L'immobile è stato soggetto alle seguenti autorizzazioni posteriori all'anno 1967:

- Autorizzazione Edilizia del, per esecuzione intonaco esterno;
- Concessione Edilizia n. del per apertura finestra;
- Concessione Edilizia n. del, per Esecuzione Autorimessa;
- Concessione Edilizia n.del, per Ristrutturazione Immobile;

Le opere autorizzate con le Concessioni Edilizie nn. e presentano difformità, rispetto a quanto eseguito, riferite a piccole modifiche della distribuzione delle murature e non esecuzione di scala esterna prevista nel progetto approvato.

Le differenze indicate, potranno essere sanate e regolarizzate, previa presentazione all'ufficio comunale competente di S.C.I.A. in Sanatoria e al pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 06/06/2011 n° 380.

Da colloquio con l'Ufficio tecnico Comunale, si presume che la sanzione applicata per le difformità interne del fabbricato sarà la minima (Euro 516,00), oltre Euro 2.000,00 di spese tecniche omnicomprendenti di Cassa Professionale e Iva.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi di dette operazioni sono computati e detratti dal valore finale del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'Attestato di prestazione energetica inquadra l'immobile residenziale in categoria F, precisando che data la tipologia di riscaldamento, privo di censimento al catasto degli impianti termici regionali, l'attestato ha validità fino al 31/12/2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dei beni in argomento viene fatta tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, più precisamente, per quanto riguarda il fabbricato; si deve prendere in considerazione: la zonizzazione, particolarmente disagiata per un utilizzo continuo, la necessità di eseguire opere manutentorie e la limitata richiesta di immobili simili.

I terreni, seppur di interesse del mercato locale, richiedono comunque una valutazione prudente nel prezzo, in considerazione dello stato di abbandono in cui versano, la quale non permette di valutarne l'esatto grado di salute e di produttività delle piante, oltre al costo di pulizia e ripristino per accesso ai fondi.

In base a quanto sopra, si attribuiscono € 125,00 a mq. al fabbricato residenziale.

I terreni non presentando situazioni adatte a colture da poter garantire rendita, vengono valorizzati per la propria superficie complessiva, pari a mq. 34.751,00. Si attribuisce valore di €/mq. 0,30.

- Valore Fabbricato: mq. 216,00 x € 125,00 = € 27.000,00
- Valore Terreni: mq. 34.751,00 x € 0,30 = € 10.425,30

TOTALE. € 37.425,00

Ai valori soprariportati devono essere decurtati I costi per gli adeguamenti indicati in relazione:

- sanzione e adeguamento urbanistico: € 2.516,00

TOTALE: € 34.909,00

Valore complessivo: € 34.909,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, € 34.909,00, arrotondato a € 35.000,00 diconsi Euro Trentacinquemila/00.

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

Ceva, li 31/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco

Tribunale Civile e Penale di Cuneo

ALLEGATO RIASSUNTIVO - LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare n. 58/2022

1) Descrizione immobili: ABITAZIONE CON AREA PERTINENZIALE E TERRENI

2) Dati Catastali e Coerenze:

CATASTO URBANO:

- fg. 8 part. 542 sub. 1, Categoria A/4 Cl. 2, Vani 7, Rendita 115,28;
- fg. 8 part. 543 sub. 1, AREA URBANA - CORTE DEL MAPPALE 542 SUB 1, mq. 38.

CATASTO TERRENI:

- fg. 3 part. 134, SEMINATIVO CL. 3, mq. 1.345, R.D.: Euro 1,74, R.A.: 3,13;
- fg. 3 part. 135, CASTAGNETO DA FRUTTO CL. 4, mq. 5.142, R.D.: Euro 2,92, R.A.: 2,12;
- fg. 3 part. 136, BOSCO CEDUO, CL. 2, mq. 3.539, R.D.: Euro 2,19, R.A.: 0,91;
- fg. 3 part. 137, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 4, mq. 6.547, R.D.: Euro 3,72, R.A.: 2,70;
- fg. 3 part. 138, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 972, R.D.: Euro 1,25, R.A.: 2,26;
- fg. 3 part. 139, PRATO IRRIGUO, CL. 2, mq. 1.210, R.D.: Euro 5,31, R.A.: 3,75;
- fg. 4 part. 55, SEMINATIVO ARBORATO, CL. 3, mq. 3.343, R.D.: Euro 4,32, R.A.: 7,77;
- fg. 4 part. 56, PRATO, CL. 4, mq. 1.349, R.D.: Euro 0,70, R.A.: 1,39;
- fg. 4 part. 117, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.650, R.D.: 2,98, R.A.: 1,36;
- fg. 4 part. 349, CASTAGNETO FRUTTO, CL. 1, mq. 1.240, R.D.: 2,24, R.A.: 1,02;
- fg. 4 part. 167, PASCOLO, CL. U, mq. 321, R.D.: 0,33, R.A.: 0,27;
- fg. 4 part. 178, FABBRICATO DIRUTO, mq. 29;
- fg. 4 part. 180, FABBRICATO DIRUTO, mq. 16;
- fg. 4 part. 440, PRATO, CL. 2, mq. 945, R.D.: Euro 1,46, R.A.: 1,71;
- fg. 4 part. 442, VIGNETO, CL. 2, mq. 1.150, R.D.: Euro 4,16, R.A.: 5,05;
- fg. 4 part. 445, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 6 part. 140, BOSCO CEDUO, CL. 1, mq. 3.718, R.D.: Euro 3,07, R.A.: 1,15;
- fg. 8 part. 173, SEMINATIVO, CL. 2, mq. 1.756, R.D.: Euro 3,63, R.A.: 4,08;
- fg. 8 part. 235, PASCOLO, CL. U, mq. 150, R.D.: Euro 0,15, R.A.: 0,12;
- fg. 8 part. 540, PRATO, CL. 2, mq. 179, R.D.: Euro 0,28, R.A.: 0,32;
- I mappali 178 e 180 del foglio 4 hanno diritto alla corte mappale 179.

Coerenze

- foglio 3, mappali: 134, 135, 136, 137, 138 e 139, in unico corpo, posti alle coerenze: Fiume Mongia, particelle: 140, 141, 255, 142, 144, 49, 146, 148, 147, 227 e 251;

- foglio 4, mappali: 55, 56, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada pubblica, particelle: 23 e 57;
- foglio 4, mappali: 117 e 349, in unico corpo inframezzato da strada pubblica, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 112, 345, 114, 18, 119 e 351;
- foglio 4, mappali: 167, 440, 442 e 445, in unico corpo, posti alle coerenze: Strada Pubblica e particelle: 172, 443, 441, 444, 165, 166 e 183;
- foglio 4, mappale: 178, posto alle coerenze delle particelle: 175, 177, 181 e 357;
- foglio 4, mappale: 180, posto alle coerenze delle particelle: 179, 181 e 357;
- foglio 6, mappale: 140, posto alle coerenze delle particelle: 222, 101, 110, 105 e 100;
- foglio 8, mappale: 173, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 157, 158, 519, 518, 174 e 172;
- foglio 8, mappale: 235, posto alle coerenze, di Strada Pubblica, Fiume Mongia e delle particelle: 232, 233, 234, 26 e 237;
- foglio 8, mappale: 540, posto alle coerenze, di Strada Pubblica e delle particelle: 140, 352, 130 e 541;
- foglio 8, mappali 542 e 543, formanti unico corpo, posto alle coerenze: Strada Pubblica a due lati e particelle 133, 137 e 384.

3) **Pertinenza.**

..... nata a il (C.F.);

- IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE - - Codice fiscale - ATTO NOTARILE NOTAIO, del, Repertorio n., Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. .. del
- IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. ... del, a favore di:
-

Formalità a carico della procedura.

4) **Eventuali comproprietari.**

NON PRESENTI.

5) **Provenienze.**

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in morte apertasi il, trascritta alla Conservatoria RR.II. Di Mondovì al Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE, in morte apertasi il, trascritta alla Conservatoria RR.II. Di Mondovì al Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione ..;
- ATTO DIVISIONE, Notaio, Repertorio del, registrato a Mondovì il, Registro Generale n. ... e Registro Particolare n.;
- ATTO DONAZIONE CON RISERVA USUFRUTTO, Notaio, Repertorio del Registro generale n., Registro particolare n., Data di presentazione
- ATTO COMPRAVENDITA, Notaio, Repertorio del Registro generale n., Registro particolare n. Presentazione n. .. del

6) Situazione Urbanistica: Il fabbricato di cui al mapaple 542 sub. 1 necessita di SCIA in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.M. 380/01 e s.m.i.

7) Stato di possesso: In proprietà parte eseguita

8) Valore di stima: Euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

Ceva, lì 31/10/2022

Il C.T.U geom. Bracco Marco