



TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA NATALIA FIORELLO

CUSTODE:
IFIR PIEMONTE s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MARCO PAONNE

CF:PNNMRC85L09I470C

con studio in SAVIGLIANO (CN) Via Tapparelli 44

telefono: 01721805936

fax: 01721805936

email: marco.paonne@gmail.com

PEC: marco.paonne@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità collabente** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa e compresa all'interno del mappale 274 della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 320 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428379 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19532.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.
- foglio 11 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 12, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.

B **Unità collabente** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 321 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428422 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19461.1/2012)
Coerenze: Nord con unità collabente P.Ila 322, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.
- foglio 11 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 18, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord con unità collabente P.Ila 322, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.

C **Unità collabente** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile

attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428425 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19491.1/2012)
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180, Sud con unità collabente P.Ila 321 stessa proprietà
- foglio 11 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 39, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180, Sud con unità collabente P.Ila 321 stessa proprietà

D **Unità collabente** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa e compresa all'interno del mappale 180 della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 323 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 28/11/2012 protocollo n. CN0437832 in atti dal 28/11/2012 COSTITUZIONE (n. 21043.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180 stessa proprietà.
- foglio 11 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 6, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180 stessa proprietà.

E **terreno agricolo** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 180 (catasto terreni), partita 13025, qualita/classe prato/5, superficie 1220, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 0,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.Ila 7 e 307 altre proprietà, Sud con terreno P.Ila 276 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 264 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 275 altra proprietà e P.Ila 274 stessa proprietà. Inoltre, all'interno dello stesso mappale insiste l'unità collabente identificata alla P.Ila 323 stessa proprietà.

F **terreno agricolo** a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **2.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa. All'interno della P.Ila 264 inoltre, insiste una piccola porzione di terreno di altra proprietà, Fg. 11 P.Ila 3, identificata come area di fabbricato demolito della consistenza pari a 22mq.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 264 (catasto terreni), partita 6238, qualita/classe prato/5, superficie 2040, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 0,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.Illa 7 altra proprietà, Sud con terreno P.Illa 2 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 7 altra proprietà e P.Illa 155 altra proprietà, Ovest con terreno P.Illa 180 stessa proprietà e P.Illa 276 altra proprietà.

G terreno agricolo a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 (catasto terreni), partita 13025, qualita/classe prato/5, superficie 330, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.Illa 180 e P.Illa 321 stesse proprietà, Sud con terreno P.Illa 273 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 180 stessa, Ovest con terreno P.Illa 275 altra proprietà. Inoltre, all'interno dello stesso mappale insiste l'unità collabente identificata alla P.Illa 320.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.665,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.295,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.151,40
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 P.lle 320 Sub. 1, 321 Sub. 1, 322 Sub. 1 e 323 Sub. 1.:
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5348.1/2019).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 11, P.lle 180, 264 e 274:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5350.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 151**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riattamento e sistemazione di baita alpina, presentata il 05/03/1974, rilasciata il 13/05/1974.

Nei documenti inviati dall'Ufficio Tecnico Comunale non si evince alcun inizio e fine lavori. Inoltre, la predetta Licenza di Costruzione si riferisce ai fabbricati, oggi collabenti, identificati al fg. 11, mappali n. 4/5/18/182 e al mappale 180a. Tali particelle, con tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012) sono state soppresse e costituite con gli identificativi attuali, fg. 11 mappali 320/321/322/323.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagnolo Piemonte con prot. 9465 il 09/07/2020, inerente i terreni di cui al seguente lotto, ne segue che:

- Foglio 11, mappali n° 180 (in parte) e 264 (in parte) ricadono in Aree per attività estrattive in coltivazione. (Le aree destinate ad attività estrattive sono regolate dalla Legge regionale n. 69 del 22.11.1978.);
- Foglio 11, mappali n° 180 (in parte), 264 (in parte) e 274 ricadono in "Aree agricola" E soggetti alla seguente normativa: art. 15 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.. (Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le opere destinate alla residenza rurale e le relative infrastrutture.);
- Foglio 11, mappale n° 180 (in parte) ricade in "Aree per la viabilità esistente" soggetti alla seguente normativa: art. 16 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.. (Le aree per attrezzature e servizi di interesse comunale sono finalizzate all'erogazione di pubblici servizi.)
- Foglio 11, mappali n° 180 (in parte) e 274 (in parte) ricadono in Fascia di rispetto, soggetti alla seguente normativa: art. 16, art. 27 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.. (Nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, corsi d'acqua, cimitero, si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- Foglio 11, mappale n° 264 (in parte) ricade in Fascia di rispetto alle sorgenti, soggetti alla seguente normativa: art. 27 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.; Foglio 11, mappali n° 180, 264 e 274 ricadono in "Vincolo idrogeologico";
- Foglio 11, mappali n° 180, 264 e 274 ricadono in "Aree di salvaguardia ambientale" soggetti alla seguente normativa: art. 33 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C..

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale: ricadono in area di Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e soggetti alla L.R. 32/2008:

- Foglio 11, mappali n° 180, 264 (in parte) e 274 ricadono in Lettera g) i territori coperti da foreste e boschi: Faggete..

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva inoltre che,

- Foglio 11, mappali n° 320, 321, 322 e 323 ricadono in "Aree agricola" E soggetti alla seguente normativa: art. 15 delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.C.. Vincoli FA - Fasce di rispetto - Art.16, Art.27; Idrogeologico - Vincolo idrogeologico; Salvag - Aree di salvaguardia ambientale - Art.33. Dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR): Tavola P2 Faggete - Lettera g) i territori coperti da foreste e boschi: Faggete; Tavola P3 Rurale - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità: Versanti di Montoso Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour; Tavola P4 Copertura boscata - Territori a prevalente copertura boscata (art.16) Montagna - Aree di montagna (art.13);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Non è stato possibile quindi assegnare un giudizio di conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Non è stato possibile quindi assegnare un giudizio di conformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità collabente a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa e compresa all'interno del mappale 274 della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 320 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428379 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19532.1/2012)

Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.

- foglio 11 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 12, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)

Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 274 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità collabente	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie coperta = 12,0 mq
- Rendita presunta = 15,49 €
- Valore catastale = 15,49 x 126 = 1951,74 €
- Valore arrotondato = 2000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO B

Unità collabente a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 321 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428422 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19461.1/2012)
Coerenze: Nord con unità collabente P.Illa 322, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Illa 274 stessa proprietà.
- foglio 11 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 18, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord con unità collabente P.Illa 322, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Illa 274 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità collabente	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 18,0 mq
- Rendita presunta = 23,24 €
- Valore catastale = 23,24 x 126 = 2928,24 €
- Valore arrotondato = 3000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO C

Unità collabente a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 322 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/11/2012 protocollo n. CN0428425 in atti dal 20/11/2012 COSTITUZIONE (n. 19491.1/2012)
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180, Sud con unità collabente P.Ila 321 stessa proprietà
- foglio 11 particella 322 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 39, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180, Sud con unità collabente P.Ila 321 stessa proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Unità collabente	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della

categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 39,0 mq
- Rendita presunta = 50,35 €
- Valore catastale = $50,35 \times 126 = 6344,10$ €
- Valore arrotondato = 6500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO D

Unità collabente a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa e compresa all'interno del mappale 180 della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 323 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Cave, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 28/11/2012 protocollo n. CN0437832 in atti dal 28/11/2012 COSTITUZIONE (n. 21043.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180 stessa proprietà.
- foglio 11 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 6, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0414774 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 414774.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con terreno P.Ila 180 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità collabente	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 6,0 mq
- Rendita presunta = 7,75 €
- Valore catastale = 7,75 x 126 = 976,50 €
- Valore arrotondato = 1000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 180 (catasto terreni), partita 13025, qualita/classe prato/5, superficie 1220, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 0,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.IIa 7 e 307 altre proprietà, Sud con terreno P.IIa 276 altra proprietà, Est con terreno P.IIa 264 stessa proprietà, Ovest con terreno P.IIa 275 altra proprietà e P.IIa 274 stessa proprietà. Inoltre, all'interno dello stesso mappale insiste l'unità collabente identificata alla P.IIa 323 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.220,00	x	100 %	=	1.220,00
Totale:	1.220,00				1.220,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.220,00 x 0,50 = **€ 610,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 610,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 610,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **2.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa. All'interno della P.Illa 264 inoltre, insiste una piccola porzione di terreno di altra proprietà, Fg. 11 P.Illa 3, identificata come area di fabbricato demolito della consistenza pari a 22mq.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 264 (catasto terreni), partita 6238, qualita/classe prato/5, superficie 2040, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 0,84 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.Illa 7 altra proprietà, Sud con terreno P.Illa 2 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 7 altra proprietà e P.Illa 155 altra proprietà, Ovest con terreno P.Illa 180 stessa proprietà e P.Illa 276 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i

più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.040,00	x	100 %	=	2.040,00
Totale:	2.040,00				2.040,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.040,00 x 0,50 = **1.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.020,00**

BENI IN BAGNOLO PIEMONTE VIA CAVE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BAGNOLO PIEMONTE Via Cave snc, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area declive rispetto la strada provinciale SP246 sita a monte della stessa.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 8 km dal centro di Bagnolo Piemonte, raggiungibile attraversando la Frazione Montoso per tramite la SP246. L'accesso al bene non avviene per tramite la strada provinciale bensì da strade interne.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 (catasto terreni), partita 13025, qualita/classe prato/5, superficie 330, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,14 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con terreno P.Illa 180 e P.Illa 321 stesse proprietà, Sud con terreno P.Illa 273 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 180 stessa, Ovest con terreno P.Illa 275 altra proprietà. Inoltre, all'interno dello stesso mappale insiste l'unità collabente identificata alla P.Illa 320.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montoso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	330,00				330,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 330,00 x 0,50 = **165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 165,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato delle unità collabenti, tenuto conto della categoria specifica cui fanno parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versano gli immobili, si è proceduto all'assegnazione alle u.i. del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzandoli appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Bagnolo Piemonte

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità collabente	12,00	0,00	2.000,00	2.000,00
	Unità				

B	collabente	18,00	0,00	3.000,00	3.000,00
C	Unità collabente	39,00	0,00	6.500,00	6.500,00
D	Unità collabente	6,00	0,00	1.000,00	1.000,00
E	terreno agricolo	1.220,00	0,00	610,00	610,00
F	terreno agricolo	2.040,00	0,00	1.020,00	1.020,00
G	terreno agricolo	330,00	0,00	165,00	165,00
				14.295,00 €	14.295,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.295,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.143,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.151,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità collabente** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebracco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 334 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424912 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18980.1/2012)
Coerenze: Nord e Ovest con mappale 178 stessa proprietà, Sud con mappale 335 stessa proprietà, Est con mappale 22 stessa proprietà.
- foglio 93 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 245, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord e Ovest con mappale 178 stessa proprietà, Sud con mappale 335 stessa proprietà, Est con mappale 22 stessa proprietà.

B **Unità collabente** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica separati, con terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebracco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424916 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18981.1/2012)
Coerenze: Nord con mappale 334 stessa proprietà, Sud, Est ed Ovest con mappale 179 stessa proprietà.
- foglio 93 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 147, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord con mappale 334 stessa proprietà, Sud, Est ed Ovest con mappale 179 stessa

proprietà.

C **Unità collabente** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale.

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare solo in parte l'unità collabente, in quanto le restanti risultavano chiuse ed inaccessibili. Dal sopralluogo si evince che le porzioni rilevate risultavano arredate sia nella zona giorno e sia nella zona notte, escludendo quindi le caratteristiche di rudere per dette porzioni.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebracco, raggiungibile per tramite una stradella secondaria che si dirama dalla via principale, nonché attraversando altre particelle catastali in parte della stessa proprietà ed in parte di altre proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 336 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424917 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18982.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud ed Ovest con mappale 24 stessa proprietà, Est con mappale 26 altra proprietà.
- foglio 93 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 185, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud ed Ovest con mappale 24 stessa proprietà, Est con mappale 26 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

D **terreno agricolo** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **2.703,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebracco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 22 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe seminativo/4, superficie 2703, reddito agrario 9,77 € reddito dominicale 3,49 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 916982)
Coerenze: Nord-Ovest con mappale 178, 334 e 179 stesse proprietà, Nord-Est con mappale 178 e 296 stessa proprietà, Sud-Est con mappale 24 e 296 stessa proprietà, Sud-Ovest con mappale 24 e 179 stessa proprietà.

E **terreno agricolo** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.931,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebracco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è

sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 24 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/2, superficie 4931, reddito agrario 4,84 € reddito dominicale 8,91 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord-Ovest con strada e mappali 179 e 22 stessa proprietà, Sud-Est con strada e mappali 297, 26 e 300 di altra proprietà e mappale 336 stessa proprietà, Sud-Ovest con strada.

F terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **5.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebacco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 178 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 5800, reddito agrario 3,89 € reddito dominicale 3,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord in parte con strada ed in parte con corso d'acqua, Sud con mappale 22, 334 e 179 stessa proprietà, Est con mappale 295 stessa, Ovest con strada.

G terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebacco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 179 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 826, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 0,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con mappali 178, 335 e parte di 334 stessa proprietà, Sud con mappale 22 e 24 della stessa proprietà, Ovest con strada, Est con mappale 22 stessa proprietà.

H terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebacco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 295 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 1420, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con corso d'acqua, Sud-Est con mappale 1 altra proprietà, Ovest con mappale 178 stessa proprietà.

I terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebracco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 296 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe seminativo/4, superficie 1160, reddito agrario 4,19 € reddito dominicale 1,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 916982
Coerenze: Nord-Ovest con mappale 1 altra proprietà e 22 stessa proprietà, Est e Sud-Est con mappali 3, 156, 21, 194 e 300 tutti di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.417,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.986,40
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare il terreno di cui alla P.Ila 24 che risultava libero e l'unità immobiliare di cui alla P.Ila 336. Quest'ultima, nonostante gli arredi presenti al proprio interno, non risultava occupata da alcun inquilino.

Non è stato possibile accedere alle restanti proprietà in quanto inaccessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Si precisa che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 93 P.ile 334 Sub. 1, 335 Sub. 1, 336 sub 1:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5349.1/2019).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 93 P.ile 22, 24, 178, 179, 295 e 296..

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, inerente i terreni di cui al seguente lotto, ne segue che:

- i mappali nn. 178, 179, 22, 24, 295 e 296 del Fg. 93, risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 178 in parte, 22 in parte, 24 in parte, 295 in parte, 296 in parte del Fg. 93, risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Viabilità";
- i mappali nn. 178 in parte, 22 in parte, 24 in parte, 295 in parte, 296 in parte del Fg. 93, risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in "Fasce di rispetto stradale", soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 178, 179, 22, 24, 295, 296 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- i mappali nn. 178 in parte, 22 in parte, 24 in parte, 296 del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - edificabili previo studio geomorfologico di dettaglio", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 178 in parte, 295 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE IIIa1 - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione - inedificabili", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 178 in parte, 179, 22 in parte, 24 in parte, 295 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali 178, 179, 22, 24, 295, 296 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva inoltre che,

i mappali nn. 334, 335 e 336 del Fg. 93, risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di

Attuazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

Si segnala inoltre, che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili di cui ai mappali 334 e 335 nonché i terreni identificati ai mappali 22, 178, 179, 295 e 296 in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Per la P.lla 336, non si può definire la conformità edilizia in quanto non si ha documentazione tecnica con le quali confrontare lo stato dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili di cui ai mappali 334 e 335 nonché i terreni identificati ai mappali 22, 178, 179, 295 e 296 in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Tuttavia, dalla disamina delle foto aeree si evince che la via Montebracco attraversa i mappali 295, 296, 22, 178 e parte del mappale 24, ma non è correttamente indicata nell'estratto di mappa. Le particelle catastali interessate dall'attraversamento della predetta strada, andrebbero quindi stralciate e frazionate con apposita pratica Pregeo.

In merito al mappale 336, durante la fase di sopralluogo si è rilevato che la sagoma non corrisponde a quanto indicato nell'estratto di mappa. Inoltre, l'immobile, anche se non occupato, si presentava arredato e completo di servizi: caratteristiche queste non rappresentative delle unità collabenti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità collabente a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebracco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 334 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424912 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18980.1/2012)
Coerenze: Nord e Ovest con mappale 178 stessa proprietà, Sud con mappale 335 stessa proprietà, Est con mappale 22 stessa proprietà.
- foglio 93 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 245, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord e Ovest con mappale 178 stessa proprietà, Sud con mappale 335 stessa proprietà, Est con mappale 22 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unità collabente e terreno pertinenziale	245,00	x	100 %	=	245,00
Totale:	245,00				245,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale

presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 112,5 mq
- Rendita presunta = 144,61 €
- Valore catastale = $144,61 \times 126 = 18220,86$ €
- Valore arrotondato = 20000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO B

Unità collabente a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica separati, con terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebracco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424916 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18981.1/2012)
Coerenze: Nord con mappale 334 stessa proprietà, Sud, Est ed Ovest con mappale 179 stessa proprietà.
- foglio 93 particella 335 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 147, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord con mappale 334 stessa proprietà, Sud, Est ed Ovest con mappale 179 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità collabente e terreno pertinenziale	147,00	x	100 %	=	147,00
Totale:	147,00				147,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 60,00 mq
- Rendita presunta = 77,47 €
- Valore catastale = 77,47 x 126 = 9761,22 €
- Valore arrotondato = 10.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO C

Unità collabente a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale.

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare solo in parte l'unità collabente, in quanto le restanti risultavano chiuse ed inaccessibili. Dal sopralluogo si evince che le porzioni rilevate risultavano arredate sia nella zona giorno e sia nella zona notte, escludendo quindi le caratteristiche di rudere per dette porzioni.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebacco, raggiungibile per tramite una stradella secondaria che si dirama dalla via principale, nonchè attraversando altre particelle catastali in parte della stessa proprietà ed in parte di altre proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 336 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebacco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/11/2012 protocollo n. CN0424917 in atti dal 19/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18982.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud ed Ovest con mappale 24 stessa proprietà, Est con mappale 26 altra proprietà.
- foglio 93 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 185, derivante da Tipo mappale del 09/11/2012 protocollo n. CN0412899 in atti dal 09/11/2012 presentato il 09/11/2012 (n. 412899.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud ed Ovest con mappale 24 stessa proprietà, Est con mappale 26 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unità collabente e terreno pertinenziale	185,00	x	100 %	=	185,00
Totale:	185,00				185,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui

all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 92,0 mq
- Rendita presunta = 118,78 €
- Valore catastale = 118,78 x 126 = 14966,28 €
- Valore arrotondato = 17000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.000,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **2.703,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebracco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 22 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe seminativo/4, superficie 2703, reddito agrario 9,77 € reddito dominicale 3,49 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 916982
Coerenze: Nord-Ovest con mappale 178, 334 e 179 stesse proprietà, Nord-Est con mappale 178 e 296 stessa proprietà, Sud-Est con mappale 24 e 296 stessa proprietà, Sud-Ovest con mappale 24 e 179 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.703,00	x	100 %	=	2.703,00
Totale:	2.703,00				2.703,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.703,00 x 0,50 = **1.351,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.351,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.351,50**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.931,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebracco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 24 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/2, superficie 4931, reddito agrario 4,84 € reddito dominicale 8,91 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord-Ovest con strada e mappali 179 e 22 stessa proprietà, Sud-Est con strada e mappali 297, 26 e 300 di altra proprietà e mappale 336 stessa proprietà, Sud-Ovest con strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	4.931,00	x	100 %	=	4.931,00
Totale:	4.931,00				4.931,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.931,00 x 0,50 = **2.465,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.465,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.465,50**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **5.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebacco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 178 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 5800, reddito agrario 3,89 € reddito dominicale 3,59 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **SCRITTURA PRIVATA** del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord in parte con strada ed in parte con corso d'acqua, Sud con mappale 22, 334 e 179 stessa proprietà, Est con mappale 295 stessa, Ovest con strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.800,00	x	100 %	=	5.800,00
Totale:	5.800,00				5.800,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.800,00 x 0,50 = **2.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.900,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.900,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la Via Montebacco, raggiungibile dalla via principale, attraversando altre particelle catastali della stessa proprietà.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 179 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 826, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con mappali 178, 335 e parte di 334 stessa proprietà, Sud con mappale 22 e 24 della stessa proprietà, Ovest con strada, Est con mappale 22 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	826,00	x	100 %	=	826,00
Totale:	826,00				826,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 826,00 x 0,50 = **413,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 413,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 413,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebacco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 295 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 1420, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 0,88 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **SCRITTURA PRIVATA** del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con corso d'acqua, Sud-Est con mappale 1 altra proprietà, Ovest con mappale 178 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
Totale:	1.420,00				1.420,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.420,00 x 0,50 = **710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 710,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 710,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova, rispetto alle altre particelle facenti parte del medesimo lotto, in prossimità della Via Montebacco dalla quale è possibile accedervi direttamente dalla stessa strada.

È ubicata in zona extraurbana, a circa 5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 296 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe seminativo/4, superficie 1160, reddito agrario 4,19 € reddito dominicale 1,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 916982
Coerenze: Nord-Ovest con mappale 1 altra proprietà e 22 stessa proprietà, Est e Sud-Est con mappali 3, 156, 21, 194 e 300 tutti di altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	1.160,00				1.160,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.160,00 x 0,50 = **580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 580,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato delle unità collabenti, tenuto conto della categoria specifica cui fanno parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versano gli immobili, si è proceduto all'assegnazione alle u.i. del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzandoli appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità collabente	245,00	0,00	20.000,00	20.000,00
	Unità				

B	collabente	147,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	Unità collabente	185,00	0,00	17.000,00	17.000,00
D	terreno agricolo	2.703,00	0,00	1.351,50	1.351,50
E	terreno agricolo	4.931,00	0,00	2.465,50	2.465,50
F	terreno agricolo	5.800,00	0,00	2.900,00	2.900,00
G	terreno agricolo	826,00	0,00	413,00	413,00
H	terreno agricolo	1.420,00	0,00	710,00	710,00
I	terreno agricolo	1.160,00	0,00	580,00	580,00
				55.420,00 €	55.420,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.420,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.433,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.986,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità collabente** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale. Lo stesso mappale risulta circondato dalla P.Illa 17 della stessa proprietà.

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare solo in parte l'unità collabente, in quanto le restanti parti risultavano chiuse ed inaccessibili. Dal sopralluogo si evince che le porzioni rilevate risultavano arredate sia nella zona giorno e sia nella zona notte, escludendo quindi le caratteristiche di rudere per dette porzioni.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebracco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/11/2012 protocollo n. CN0417010 in atti dal 14/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18315.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con mappale 17 stessa proprietà.
- foglio 100 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 127, derivante da Tipo mappale del 08/11/2012 protocollo n. CN0410194 in atti dal 08/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 410194.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con mappale 17 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B **terreno agricolo** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **6.788,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 16 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pasc cesp/U, superficie 6788, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 2,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con strada e mappale 15 di altra proprietà, Est con mappali 15 altra proprietà e 17 stessa proprietà, Sud con mappali 17 e 27 stesse proprietà, Ovest con strada.

C **terreno agricolo** a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **6.675,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, tale mappale racchiude all'interno del proprio perimetro la P.lla 77.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 17 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe prato/4, superficie 6675, reddito agrario 22,41 € reddito dominicale 10,34 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappali 16 stessa proprietà e 14 di altra proprietà, Sud con mappali 19 e 25 stesse proprietà, Est con mappale 14 altra proprietà, Ovest con mappali 25 e 27 stessa proprietà.

D terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.588,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 19 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 4588, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 7,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappale 17 stessa proprietà, Sud con mappali 22 stessa proprietà e 21 di altra proprietà, Est con mappali 13 e 21 altra proprietà, Ovest con mappale 22 stessa proprietà.

E terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **3.428,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 22 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/2, superficie 3428, reddito agrario 3,54 € reddito dominicale 5,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappali 25, 17 e 19 stessa proprietà, Sud con mappali 62 e 21 altra proprietà, Est con mappale 19 stessa proprietà, Ovest con mappali 24 stessa proprietà e 62 altra proprietà.

F Fabbricato diruto a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto

prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 88, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/02/2013 protocollo n. CN0043394 in atti dal 18/03/2013 DIP. MOD.26 CN43394/2013 (n. 3585.1/2013)
Coerenze: Nord, Est e Ovest con mappale 22 stessa proprietà e Sud con mappale 62 altra proprietà.

G terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 25 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe prato/4, superficie 4120, reddito agrario 13,83 € reddito dominicale 6,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappali 17 e 27 stessa proprietà, Sud con mappali 26 e 22 stessa proprietà e con mappale 63 altra proprietà, Est con mappali 17, 22 e 19 stessa proprietà, Ovest con mappali 27 stessa proprietà e 63 altra proprietà.

H Fabbricato diruto a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/02/2013 protocollo n. CN0043394 in atti dal 18/03/2013 DIP. MOD.26 CN43394/2013 (n. 3585.1/2013)
Coerenze: Nord, Est con mappale 25 stessa proprietà, e Sud con mappale 64 altra proprietà, Ovest in parte con mappale 25 stessa proprietà e in parte con mappale 64 altra proprietà.

I terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 27 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pasc cespug/U, superficie 4460, reddito agrario 0,92 € reddito dominicale 1,84 € intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord in parte con strada e con mappale 16 stessa proprietà, Sud con mappali 25 stessa proprietà e con mappale 65 altra proprietà, Est con mappali 16, 17 e 25 stessa proprietà, Ovest con mappali 28 e 65 altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.329,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.529,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.767,14
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare il fabbricato collabente identificato alla P.lla 77. Quest'ultimo, nonostante gli arredi presenti al proprio interno, non risultava occupato da alcun inquilino.

Non è stato possibile invece accedere alle restanti proprietà in quanto inaccessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 100 P.lla 77 Sub. 1:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5349.1/2019).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 100 P.lle 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26 e 27:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -.

Non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, inerente i terreni di cui al seguente lotto, ne segue che:

- i mappali nn. 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 27 del Fg. 100 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il mappale n. 16 in parte del Fg. 100, risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in "Fasce di rispetto stradale", soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 27 del Fg. 100 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- i mappali nn. 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 27 del Fg. 100 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 27 del Fg. 100 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva inoltre che, il mappale n. 77 del Fg. 100, risulta ricadente nella planimetria del Piano Regolatore Generale in

- "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

Per la P.lla 77, non si può definire la conformità edilizia in quanto non si ha documentazione tecnica con la quale confrontare lo stato dei luoghi rilevato durante le fasi di sopralluogo.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano fuori terra per il quale risulta necessario approfondire lo stato urbanistico e valutarne la regolarità presso gli uffici tecnici comunali.

Inoltre, a causa della natura impervia dei luoghi non è stato possibile rilevare lo stato dei luoghi delle P.lle 24 e 26 attualmente censite come fabbricati diruti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare gli immobili di cui ai mappali 24 e 26, attualmente censiti come fabbricati diruti, nonché dei terreni circostanti in quanto non facilmente accessibili a causa della natura impervia dei luoghi.

Inoltre, in fase di sopralluogo si è potuto rilevare la presenza di arredo in porzioni dell'immobile collabente, in contrasto quindi con le caratteristiche catastali intrinseche delle unità collabenti.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano fuori terra la quale sagoma non è riportata nell'estratto di mappa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità collabente a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, l'unità immobiliare è composta da un unico corpo di fabbrica con terreno pertinenziale. Lo stesso mappale risulta circondato dalla P.IIa 17 della stessa proprietà.

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare solo in parte l'unità collabente, in quanto le restanti parti risultavano chiuse ed inaccessibili. Dal sopralluogo si evince che le porzioni rilevate risultavano arredate sia nella zona giorno e sia nella zona notte, escludendo quindi le caratteristiche di rudere per dette porzioni.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 77 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Montebacco, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/11/2012 protocollo n. CN0417010 in atti dal 14/11/2012 COSTITUZIONE (n. 18315.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con mappale 17 stessa proprietà.
- foglio 100 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 127, derivante da Tipo mappale del 08/11/2012 protocollo n. CN0410194 in atti dal 08/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 410194.1/2012)
Coerenze: Nord, Sud, Est ed Ovest con mappale 17 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità collabente e terreno pertinenziale	127,00	x	100 %	=	127,00
Totale:	127,00				127,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità collabente, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 60,00 mq
- Rendita presunta = 77,47 €
- Valore catastale = 77,47 x 126 = 9761,22 €
- Valore arrotondato = 10000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **6.788,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si

raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 16 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pasc cesp/U, superficie 6788, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 2,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con strada e mappale 15 di altra proprietà, Est con mappali 15 altra proprietà e 17 stessa proprietà, Sud con mappali 17 e 27 stesse proprietà, Ovest con strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	6.788,00	x	100 %	=	6.788,00
Totale:	6.788,00				6.788,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.788,00 x 0,50 = **3.394,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.394,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.394,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **6.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Per come si evince dall'estratto di mappa, tale mappale racchiude all'interno del proprio perimetro la P.lla 77.

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 17 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe prato/4, superficie 6675, reddito agrario 22,41 € reddito dominicale 10,34 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappali 16 stessa proprietà e 14 di altra proprietà, Sud con mappali 19 e 25 stesse proprietà, Est con mappale 14 altra proprietà, Ovest con mappali 25 e 27 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	6.675,00	x	100 %	=	6.675,00
Totale:	6.675,00				6.675,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.675,00 x 0,50 = **3.337,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.337,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.337,50**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **4.588,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 19 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 4588, reddito agrario 4,74 € reddito dominicale 7,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappale 17 stessa proprietà, Sud con mappali 22 stessa proprietà e 21 di altra proprietà, Est con mappali 13 e 21 altra proprietà, Ovest con mappale 22 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.588,00	x	100 %	=	4.588,00
Totale:	4.588,00				4.588,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.588,00 x 0,50 = **2.294,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.294,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.294,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **3.428,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 22 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/2, superficie 3428, reddito agrario 3,54 € reddito dominicale 5,31 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977

Coerenze: Nord con mappali 25, 17 e 19 stessa proprietà, Sud con mappali 62 e 21 altra proprietà, Est con mappale 19 stessa proprietà, Ovest con mappali 24 stessa proprietà e 62 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	3.428,00	x	100 %	=	3.428,00
Totale:	3.428,00				3.428,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.428,00 x 0,50 = **1.714,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.714,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.714,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO F

Fabbricato diruto a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 24 (catasto terreni), qualità/classe fabb diruto, superficie 88, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/02/2013 protocollo n. CN0043394 in atti dal 18/03/2013 DIP. MOD.26 CN43394/2013 (n. 3585.1/2013)
Coerenze: Nord, Est e Ovest con mappale 22 stessa proprietà e Sud con mappale 62 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Fabb diruto e terreno pertinenziale	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del fabbricato diruto, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, ottenuto moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 29,00 mq
- Rendita presunta = 37,44 €
- Valore catastale = 37,44 x 126 = 4717,44 €
- Valore arrotondato = 5000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BARGE Via Montebacco snc, della superficie commerciale di **4.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebacco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 25 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe prato/4, superficie 4120, reddito agrario 13,83 € reddito dominicale 6,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con mappali 17 e 27 stessa proprietà, Sud con mappali 26 e 22 stessa proprietà e con mappale 63 altra proprietà, Est con mappali 17, 22 e 19 stessa proprietà, Ovest con mappali 27 stessa proprietà e 63 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.120,00	x	100 %	=	4.120,00
Totale:	4.120,00				4.120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.120,00 x 0,50 = 2.060,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.060,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.060,00

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO H

Fabbricato diruto a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 55, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/02/2013 protocollo n. CN0043394 in atti dal 18/03/2013 DIP. MOD.26 CN43394/2013 (n. 3585.1/2013)
Coerenze: Nord, Est con mappale 25 stessa proprietà, e Sud con mappale 64 altra proprietà, Ovest in parte con mappale 25 stessa proprietà e in parte con mappale 64 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato diruto e terreno pertinenziale	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del fabbricato diruto, tenuto conto della categoria specifica cui fa parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versa l'immobile, si è proceduto all'assegnazione al fabbricato del valore catastale, ottenuto moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzando l'immobile appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

- Superficie immobile = 55,00 mq
- Rendita presunta = 71,01 €
- Valore catastale = 71,01 x 126 = 8947,26 €
- Valore arrotondato = 9000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La decurtazione viene applicata perchè non si evince in mappa la sagoma del fabbricato	-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

BENI IN BARGE VIA MONTEBRACCO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a BARGE Via Montebracco snc, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione si trova in un'area interna rispetto la principale Via Montebracco. Si raggiunge attraversando altre particelle catastali della stessa e di altre proprietà.

È ubicata in zona montana, a circa 12 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva, costituito da pochi edifici sparsi. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si trova a circa 3 km dal punto panoramico *Croce di Envie*.

Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 27 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pasc cespug/U, superficie 4460, reddito agrario 0,92 € reddito dominicale 1,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord in parte con strada e con mappale 16 stessa proprietà, Sud con mappali 25 stessa proprietà e con mappale 65 altra proprietà, Est con mappali 16, 17 e 25 stessa proprietà, Ovest con mappali 28 e 65 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	4.460,00	x	100 %	=	4.460,00
Totale:	4.460,00				4.460,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.460,00 x 0,50 = **2.230,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.230,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.230,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato delle unità collabenti, tenuto conto della categoria specifica cui fanno parte, nonché della discordanza tra la quotazione immobiliare di cui all'A.d.E., anno 2020 1° semestre, dalla reale situazione manutentiva cui versano gli immobili, si è proceduto all'assegnazione alle u.i. del valore catastale, moltiplicando la rendita catastale presunta – ipotizzandoli appartenente alla categoria C/2, classe 4 – per il fattore moltiplicativo 126.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità collabente	127,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	terreno				

B	agricolo	6.788,00	0,00	3.394,00	3.394,00
C	terreno agricolo	6.675,00	0,00	3.337,50	3.337,50
D	terreno agricolo	4.588,00	0,00	2.294,00	2.294,00
E	terreno agricolo	3.428,00	0,00	1.714,00	1.714,00
F	Fabbricato diruto	88,00	0,00	5.000,00	5.000,00
G	terreno agricolo	4.120,00	0,00	2.060,00	2.060,00
H	Fabbricato diruto	55,00	0,00	4.500,00	4.500,00
I	terreno agricolo	4.460,00	0,00	2.230,00	2.230,00
				34.529,50 €	34.529,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.529,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.762,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.767,14**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Alloggio** a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un piano fuori terra ed un piano seminterrato, destinati rispettivamente a civile abitazione il piano terra e cantina e legnaia il piano seminterrato. Alle unità immobiliari è possibile accedervi tramite un'area interna comune anche ad altre proprietà, accessibili a loro volta, sia dal civico 85 di via Giuseppe Mazzini (SP27) e sia dal civico 82 della parallela Via Giovanni Giolitti.

Nel dettaglio, il piano terra è composto da un piccolo ingresso che disimpegna il locale cucina, il servizio igienico e il salotto. Da quest'ultimo si accede al vano letto. Nel terrazzo a periplo dell'immobile, il vano ingresso è coperto da un portico in muratura, per due lati verandato, che contiene in appendice il servizio igienico. Tutti i locali, aerati e illuminati dall'esterno, si presentano arredati e completi di impianti della quale però non si ha evidenza della conformità.

Dall'area esterna in comune è possibile accedere al piano seminterrato che presenta due fronti interrati e due fronti completamente fuori terra. È costituito da due locali, la legnaia, direttamente accessibile dall'esterno e la cantina accessibile invece dall'interno. Si precisa che detti locali non sono stati rilevati in quanto chiusi ed inaccessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 196 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Paesana, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con P.Illa 783 altra proprietà, Sud con P.Illa 197 stessa proprietà
- foglio 67 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 53, derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con P.Illa 783 altra proprietà, Sud con P.Illa 197 stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **terreno residenziale** a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente residenziale esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 197 (catasto terreni), partita 12908, qualita/classe frutteto/1, superficie 230, reddito agrario 2,49 € reddito dominicale 6,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Illa 196 stessa proprietà, Sud con P.Illa 200 altra proprietà, Ovest con via Giuseppe Mazzini (SP27), Est con via Giovanni Giolitti.

C **terreno residenziale** a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Durante la fase di sopralluogo si è constatata la presenza all'interno del lotto di terreno, di un manufatto in muratura ad un piano fuori terra e copertura ad una falda, della superficie di circa 30mq. Detto manufatto non è stato possibile rilevarlo in quanto chiuso ed inaccessibile.

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un

contesto prevalentemente residenziale esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 973 (catasto terreni), partita 10284, qualita/classe frutteto/1, superficie 224, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 6,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/1984 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 142885
Coerenze: Nord con P.Ila 198 altra proprietà, Sud ed Ovest con P.Ila 197 stessa proprietà, Est con via Giovanni Giolitti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	514,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.224,00
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante la fase di sopralluogo è stato possibile rilevare che gli immobili non risultavano occupati da alcun inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 67 P.lla 196 Sub. 2:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5349.1/2019).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 67 P.lle 197 e 973:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -.

Non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, inerente i terreni di cui al seguente lotto, ne segue che:

- i mappali nn. 197 e 973 del Fg. 67 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree di completamento esterne al centro urbano", soggette alla seguente normativa: art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 197 e 973 del Fg. 67 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE I - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali non sussistono particolari condizioni di pericolosità - edificabili senza condizionamenti e prescrizioni", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva inoltre che, il mappale n. 196 del Fg. 67, risulta ricadente nella planimetria del Piano Regolatore Generale in

- "Aree di completamento esterne al centro urbano", soggette alla seguente normativa: art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- "CLASSE I - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali non sussistono particolari condizioni di pericolosità - edificabili senza condizionamenti e prescrizioni", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

Per la P.Illa 196, non si può definire la conformità edilizia in quanto non si ha documentazione tecnica con la quale confrontare lo stato dei luoghi rilevato durante le fasi di sopralluogo.

Durante il sopralluogo, all'interno della P.Illa 973 è emersa la presenza di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra per il quale risulta necessario approfondire lo stato urbanistico e valutarne la regolarità presso gli uffici tecnici comunali.

Alla luce di quanto sopra non è possibile stimare i costi per la presunta regolarizzazione inerenti le particelle sopra esposte.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

P.Illa 196 Sub. 2:

All'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata l'assenza del locale "Gab." ubicato in planimetria catastale in prossimità dell'ingresso. È emersa invece la presenza del servizio igienico in appendice all'immobile e ricadente all'interno di un portico in muratura, in parte verandato, entrambi non presenti in planimetria catastale.

L'immobile al piano terra risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile con pratica Docfa e Pregeo.

Si segnala che durante la fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare i locali posti a piano seminterrato della P.Illa 196 Sub. 2 e non è possibile quindi valutarne la conformità catastale degli stessi.

Si segnala inoltre, che in visura catastale tale immobile risulta ubicato in via Paesana. È necessario quindi aggiornare la toponomastica per il mappale 196.

Si stima un costo presunto per l'aggiornamento catastale pari a €2500,00.

P.lla 973:

Durante il sopralluogo, all'interno del mappale è emersa la presenza di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra della superficie di circa 30 mq, il quale non risulta riportato nell'estratto di mappa e che non è stato possibile rilevare in quanto chiuso ed inaccessibile. La particella risulta pertanto non conforme ma regolarizzabile catastalmente, previa verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, con denuncia di nuovo accatastamento al catasto fabbricati con pratica DOCFA, e immissione in mappa al catasto terreni con pratica PREGEO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

N.D.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE VIA PAESANA SNC

ALLOGGIO

DI CUI AL PUNTO A

Alloggio a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un piano fuori terra ed un piano seminterrato, destinati rispettivamente a civile abitazione il piano terra e cantina e legnaia il piano seminterrato. Alle unità immobiliari è possibile accedervi tramite un'area interna comune anche ad altre proprietà, accessibili a loro volta, sia dal civico 85 di via Giuseppe Mazzini (SP27) e sia dal civico 82 della parallela Via Giovanni Giolitti.

Nel dettaglio, il piano terra è composto da un piccolo ingresso che disimpegna il locale cucina, il servizio igienico e il salotto. Da quest'ultimo si accede al vano letto. Nel terrazzo a periplo dell'immobile, il vano ingresso è coperto da un portico in muratura, per due lati verandato, che contiene in appendice il servizio igienico. Tutti i locali, aerati e illuminati dall'esterno, si presentano arredati e completi di impianti della quale però non si ha evidenza della conformità.

Dall'area esterna in comune è possibile accedere al piano seminterrato che presenta due fronti interrati e due fronti completamente fuori terra. È costituito da due locali, la legnaia, direttamente accessibile dall'esterno e la cantina accessibile invece dall'interno. Si precisa che detti locali non sono stati rilevati in quanto chiusi ed inaccessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 196 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Paesana, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con P.lla 783 altra proprietà, Sud con P.lla 197 stessa proprietà
- foglio 67 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 53, derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord, Est ed Ovest con P.lla 783 altra proprietà, Sud con P.lla 197 stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[432,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 209797 0022 registrata in data 23/11/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Alloggio	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 700,00 = **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.000,00**

BENI IN BARGE VIA PAESANA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente residenziale esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 197 (catasto terreni), partita 12908, qualita/classe frutteto/1, superficie 230, reddito agrario 2,49 € reddito dominicale 6,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Illa 196 stessa proprietà, Sud con P.Illa 200 altra proprietà, Ovest con via Giuseppe Mazzini (SP27), Est con via Giovanni Giolitti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno residenziale	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,00 x 50,00 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.500,00**

BENI IN BARGE VIA PAESANA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Durante la fase di sopralluogo si è constatata la presenza all'interno del lotto di terreno, di un manufatto in muratura ad un piano fuori terra e copertura ad una falda, della superficie di circa 30mq. Detto manufatto non è stato possibile rilevarlo in quanto chiuso ed inaccessibile.

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente residenziale esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 973 (catasto terreni), partita 10284, qualita/classe frutteto/1, superficie 224,

reddito agrario 2,43 € reddito dominicale 6,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/1984 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n.
142885

Coerenze: Nord con P.lla 198 altra proprietà, Sud ed Ovest con P.lla 197 stessa proprietà, Est
con via Giovanni Giolitti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno residenziale	224,00	x	100 %	=	224,00
Totale:	224,00				224,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,00 x 50,00 = **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Alloggio	60,00	0,00	42.000,00	42.000,00
B	terreno residenziale	230,00	0,00	11.500,00	11.500,00
C	terreno residenziale	224,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				64.700,00 €	64.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.976,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.224,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà nella sua interezza, è costituita da più corpi di fabbrica indipendenti tra loro ad un solo piano fuori terra, in particolare, n. 5 tettoie con struttura metallica aperte su due o tre lati e copertura in lamiera, un locale deposito anch'esso a struttura metallica, un piccolo casotto in legno destinato a deposito e un box prefabbricato modulare destinato ad uffici e servizio igienico.

I vari corpi di fabbrica insistono all'interno dell'area di deposito e manovra costituente l'intero mappale.

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto misto, agricolo e residenziale, esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1442 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via Paesana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2013 protocollo n. CN0162942 in atti dal 04/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52386.1/2013)
Coerenze: Nord con P.lle 249, 918 e 468 di altra proprietà, Sud con P.lle 948 stessa proprietà e 282 di altra proprietà, Est con P.lle 948 stessa proprietà e 1393 di altra proprietà ed Ovest con P.lle 249 altra proprietà.
- foglio 67 particella 1442 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 2553, derivante da Tipo mappale del 22/08/2012 protocollo n. CN0287492 in atti dal 22/08/2012 presentato il 21/08/2012 (n. 287492.2/2012)
Coerenze: Nord con P.lle 249, 918 e 468 di altra proprietà, Sud con P.lle 948 stessa proprietà e 282 di altra proprietà, Est con P.lle 948 stessa proprietà e 1393 di altra proprietà ed Ovest con P.lle 249 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa T piani, 1 piani fuori terra, .

B Terreno libero a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **720,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto misto, agricolo e residenziale, esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

La proprietà non risulta accessibile direttamente dalla Via Paesana (SP27) bensì l'accesso avviene attraversando altri mappali tra cui il 1442 della stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 948 (catasto terreni), partita 15543, qualita/classe frutteto/2, superficie 720, reddito agrario 7,44 € reddito dominicale 18,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/1981 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 354481)
Coerenze: Nord con P.lle 1393 di altra proprietà e 1442 stessa proprietà, Sud con P.lle 278 altra proprietà, Est con P.lle 278 e 276 altre proprietà ed Ovest con P.lle 1442 stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.765,60
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante la fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di personale in lavorazione. Tuttavia non è stato fornito alcun documento inerente lo stato occupazionale della proprietà in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 67 P.Ila 1442 Sub. 2:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.8/2019).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 67 P.Ila 948:.

GONTERO Luciano nato a BARGE il 15/07/1953, C.F. GNTLCN53L15A660X, e GIUSIANO Susanna nata a SANFRONT il 08/08/1956 - C.F. GSNSNN56M48H852S, nel diritto di comproprietari in regime di comunione dei beni in forza di, Scrittura Privata del 01/08/1981 Voltura in atti dal 12/01/1988 Repertorio n.: 1953 Rogante: Carlo Arese Sede: Barge Registrazione: UR Sede: Saluzzo Volume: 3 n: 1139 del 17/08/1981 (n. 354481).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -.

Non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, il mappale n. 948 del Fg. 67 risulta:

- nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree per attività produttive esistenti - Pietra", soggette alla seguente normativa: art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in parte, nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - edificabili previo studio geomorfologico di dettaglio", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte, nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE IIIa1 - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione - inedificabili", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva inoltre che, il mappale n. 1442 del Fig. 67, risulta ricadente nella planimetria del Piano Regolatore Generale in

- "Aree per attività produttive esistenti - Pietra", soggette alla seguente normativa: art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte, nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - edificabili previo studio geomorfologico di dettaglio", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte, nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE IIIa1 - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione - inedificabili", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per la P.lla 1442, non si può definire la conformità edilizia in quanto non si ha documentazione tecnica con la quale confrontare lo stato dei luoghi rilevato durante le fasi di sopralluogo. Durante il sopralluogo, all'interno della P.lla 948 si è rilevato che la stessa è adibita, in parte, al deposito e movimentazione di materiale lapideo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

P.lla 1442 Sub. 2:

All'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata la presenza di più corpi di fabbrica indipendenti tra loro ad un solo piano fuori terra, in particolare, n. 5 tettoie con struttura metallica aperte su due o tre lati e copertura in lamiera, un locale deposito anch'esso a struttura metallica, un piccolo casotto in legno destinato a deposito e un box prefabbricato modulare destinato ad uffici e servizio igienico.

Confrontando quanto rilevato in sede di sopralluogo con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, si desume che non sono state realizzate una tettoia e il locale spogliatoio, creando di fatto una difformità da regolarizzare con pratica Docfa e pratica Pregeo.

Si stima un costo presunto per l'aggiornamento catastale pari a €2500,00.

P.lla 973:

Durante la fase di sopralluogo si è rilevato che una porzione di terreno è usata come deposito e movimento di materiale lapideo, andando di fatto a modificare in parte l'uso del suolo previsto dalla categoria catastale di detta particella.

Si rende necessario quindi una pratica Docte per la variazione della coltura

Si stima un costo presunto per l'aggiornamento catastale pari a €500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE VIA PAESANA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà nella sua interezza, è costituita da più corpi di fabbrica indipendenti tra loro ad un solo piano fuori terra, in particolare, n. 5 tettoie con struttura metallica aperte su due o tre lati e copertura in lamiera, un locale deposito anch'esso a struttura metallica, un piccolo casotto in legno destinato a deposito e un box prefabbricato modulare destinato ad uffici e servizio igienico.

I vari corpi di fabbrica insistono all'interno dell'area di deposito e manovra costituente l'intero mappale.

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto misto, agricolo e residenziale, esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1442 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via Paesana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2013 protocollo n. CN0162942 in atti dal 04/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52386.1/2013)
Coerenze: Nord con P.lle 249, 918 e 468 di altra proprietà, Sud con P.lle 948 stessa proprietà e 282 di altra proprietà, Est con P.lle 948 stessa proprietà e 1393 di altra proprietà ed Ovest con P.lle 249 altra proprietà.
- foglio 67 particella 1442 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 2553, derivante da Tipo mappale del 22/08/2012 protocollo n. CN0287492 in atti dal 22/08/2012 presentato il 21/08/2012 (n. 287492.2/2012)

Coerenze: Nord con P.lle 249, 918 e 468 di altra proprietà, Sud con P.lle 948 stessa proprietà e 282 di altra proprietà, Est con P.la 948 stessa proprietà e 1393 di altra proprietà ed Ovest con P.la 249 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa T piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

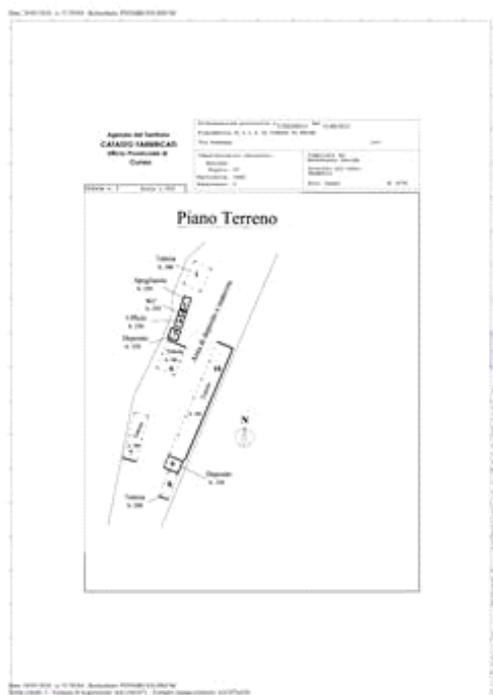


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	395,00	x	100 %	=	395,00
Totale:	395,00				395,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 395,00 x 400,00 = **158.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.000,00**

BENI IN BARGE VIA PAESANA SNC

TERRENO LIBERO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno libero a BARGE Via Paesana snc, della superficie commerciale di **720,00** mq per la quota di

1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in questione è ubicata a circa 1,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto misto, agricolo e residenziale, esterno al centro urbano ma funzionalmente connesso ad esso.

La proprietà non risulta accessibile direttamente dalla Via Paesana (SP27) bensì l'accesso avviene attraversando altri mappali tra cui il 1442 della stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 948 (catasto terreni), partita 15543, qualita/classe frutteto/2, superficie 720, reddito agrario 7,44 € reddito dominicale 18,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/1981 in atti dal 12/01/1988 CARLO ARESE (n. 354481

Coerenze: Nord con P.lle 1393 di altra proprietà e 1442 stessa proprietà, Sud con P.lla 278 altra proprietà, Est con P.lle 278 e 276 altre proprietà ed Ovest con P.lla 1442 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno libero	720,00	x	100 %	=	720,00
Totale:	720,00				720,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 720,00 x 0,50 = **360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	395,00	0,00	158.000,00	158.000,00
B	Terreno libero	720,00	0,00	360,00	180,00
				158.360,00 €	158.180,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.180,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.414,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.765,60

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARGE Viale Mazzini 78, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è posta al piano secondo di un condominio a sei piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, due camere da letto, cucina, salone, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente aerati ed illuminati dall'esterno tramite infissi correttamente installati e in buono stato manutentivo, nonché sono presenti due balconi, uno accessibile dalla camera da letto esposta ad est e uno dal servizio igienico. L'appartamento è provvisto inoltre di tutti gli impianti, di cui però non è stata verificata la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 57 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Mazzini, 78, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord e Sud altra u.i.u. altra proprietà, Est affaccio su Viale Mazzini, Ovest affaccio su corte interna

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **4,90** Mq.

B box singolo a BARGE Viale Mazzini 78, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è posta al piano interrato dello stesso condominio, a sei piani fuori terra ed un piano interrato, ove è anche ubicata l'unità immobiliare di cui al Sub. 11, ed è accessibile dall'area di manovra comune del piano interrato.

Si presenta al rustico e completo di impianto elettrico di cui però non è stata verificata la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 57 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cavallotta, 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord con area interna di manovra, Sud con corridoio comune, Est ed Ovest con u.i.u. altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.990,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.718,80
Data della valutazione: 28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Durante la fase di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di alcun inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 909,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.112,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a Fg. 67 P.la 57 Sub. 11 e 51:.
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5349.1/2019).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -.

Non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina dei documenti urbanistici si rileva che il mappale n. 57 del Fg. 67, risulta ricadente nella planimetria del Piano Regolatore Generale in

- "Aree di completamento esterne al centro urbano", soggette alla seguente normativa: art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si segnala che non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per entrambi i subalterni non si può definire la conformità edilizia in quanto non si ha documentazione tecnica con la quale confrontare lo stato dei luoghi rilevato durante le fasi di sopralluogo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €700,00

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince la mancata realizzazione di una porta di accesso dal locale box auto al corridoio comune, creando di fatto una difformità da regolarizzare con pratica Docfa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE VIALE MAZZINI 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARGE Viale Mazzini 78, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è posta al piano secondo di un condominio a sei piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da un ampio ingresso, due camere da letto, cucina, salone, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente aerati ed illuminati dall'esterno tramite infissi correttamente installati e in buono stato manutentivo, nonché sono presenti due balconi, uno accessibile dalla camera da letto esposta ad est e uno dal servizio igienico. L'appartamento è provvisto inoltre di tutti gli impianti, di cui però non è stata verificata la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 57 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Mazzini, 78, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord e Sud altra u.i.u. altra proprietà, Est affaccio su Viale Mazzini, Ovest affaccio su corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

servizi:

al di sopra della 
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[199,17 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2020 209797 0023 registrata in data 23/11/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00



ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **4,90** Mq.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	1.100,00	=	113.300,00
Valore superficie accessori:	4,90	x	1.100,00	=	5.390,00
					118.690,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 118.690,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 118.690,00

BENI IN BARGE VIALE MAZZINI 78

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BARGE Viale Mazzini 78, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è posta al piano interrato dello stesso condominio, a sei piani fuori terra ed un piano interrato, ove è anche ubicata l'unità immobiliare di cui al Sub. 11, ed è accessibile dall'area di manovra comune del piano interrato.

Si presenta al rustico e completo di impianto elettrico di cui però non è stata verificata la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 57 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cavallotta, 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord con area interna di manovra, Sud con corridoio comune, Est ed Ovest con u.i.u. altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 600,00 = **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,00	4,90	118.690,00	118.690,00
B	box singolo	15,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				127.690,00 €	127.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.159,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.112,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.718,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **11.348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug/2, superficie 11348, reddito agrario 2,34 € reddito dominicale 4,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lle 46 e 47 altra proprietà, Sud-Ovest con P.lla 49 altra proprietà, Est con Fg. 93 P.lla 139.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.348,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.674,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.220,08
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- GONTERO Luciano nato a BARGE il 15/07/1953 - C.F. GNTLCN53L15A660X - per diritto di Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO bene personale;

- Comune di Barge Ente Locale con sede in Barge per Diritto del concedente per 1/1;
in forza di

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5349.2/2019).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, inerente il mappale 48 del Fg. 96 di cui al seguente lotto, ne segue che:

- Risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- In parte, risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in "Fasce di rispetto stradale", soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Risulta nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

Risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **11.348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug/2, superficie 11348, reddito agrario 2,34 € reddito dominicale 4,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.ile 46 e 47 altra proprietà, Sud-Ovest con P.Ila 49 altra proprietà, Est con Fg. 93 P.Ila 139.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	11.348,00	x	100 %	=	11.348,00
Totale:	11.348,00				11.348,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.348,00 x 0,50 = **5.674,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.674,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.674,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	11.348,00	0,00	5.674,00	5.674,00
				5.674,00 €	5.674,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.674,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 453,92
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.220,08

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto/3, superficie 200, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/05/1976 in atti dal 22/12/1980 (n. 62480
Coerenze: Nord con P.Illa 167 altra proprietà, Sud e Ovest con P.Illa 252 stessa proprietà, Est P.Illa 249 altra proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto/2, superficie 4400, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 7,95 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/05/1976 in atti dal 22/12/1980 (n. 62480
Coerenze: Nord con P.Illa 167 Fg. 93 e P.Illa 503 Fg. 92 altra proprietà, Sud con P.Illa 257 altra proprietà, Est P.Illa 79 stessa proprietà e P.Ille 253 e 82 altre proprietà, Ovest con P.Ille 503, 303 e 645 del Fg. 92.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.116,00
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 79 e 252 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 79 e 252 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- mappali nn. 79 in parte e 252 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE IIIa1 - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione - inedificabili", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 79 in parte e 252 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

mappali nn. 79 e 252 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi. Inoltre, non è stato possibile recuperare alcuna pratica edilizia presso gli archivi comunali. Tuttavia, poichè dalla disamina delle foto aeree si evince la sagoma di una probabile piccola costruzione all'interno della P.lla 252, si rende necessario un approfondimento presso gli uffici tecnici comunali per valutare la regolarità e l'eventuale sanabilità di detta costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi. Tuttavia, dalla disamina delle foto aeree, si evince la sagoma di una probabile piccola costruzione all'interno della P.lla 252 che attualmente non è presente in mappa. Inoltre, si evince la presenza di una strada sterrata che attraversa detta particella per accedere ai terreni limitrofi. Per la costruzione, fermo restando la verifica della regolarità, è necessario procedere all'accatastamento sia al catasto fabbricati sia al catasto terreni nonché al frazionamento per il censimento della strada.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto/3, superficie 200, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/05/1976 in atti dal 22/12/1980 (n. 62480
Coerenze: Nord con P.lla 167 altra proprietà, Sud e Ovest con P.lla 252 stessa proprietà, Est P.lla 249 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 0,50 = **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100,00**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto/2, superficie 4400, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 7,95 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/05/1976 in atti dal 22/12/1980 (n. 62480
Coerenze: Nord con P.Illa 167 Fg. 93 e P.Illa 503 Fg. 92 altra proprietà, Sud con P.Illa 257 altra proprietà, Est P.Illa 79 stessa proprietà e P.Ille 253 e 82 altre proprietà, Ovest con P.Ille 503, 303 e 645 del Fg. 92.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.400,00	x	100 %	=	4.400,00
Totale:	4.400,00				4.400,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.400,00 x 0,50 = **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	200,00	0,00	100,00	100,00
B	terreno agricolo	4.400,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				2.300,00 €	2.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.300,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 184,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.116,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **6.698,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 122 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/4, superficie 6698, reddito agrario 3,81 € reddito dominicale 4,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Illa 98 altra proprietà, Sud con P.Ile 213 e 121 altra proprietà, Est P.Illa 98 altra proprietà, Ovest con P.Illa 214 altra proprietà e P.Illa 123 stessa proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 123 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/4, superficie 3995, reddito agrario 2,27 € reddito dominicale 2,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Illa 98 altra proprietà, Sud con P.Illa 214 altra proprietà, Est P.Illa 122 stessa proprietà, Ovest con P.Illa 124 altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.693,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.346,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.918,78
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 122 e 123 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 122 e 123 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- mappali nn. 122 in parte e 123 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE IIIa1 - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri idrogeologici che le rendono inidonee ad eventuali insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); aree poste nella fascia di 10 m. (di cui all'art. 96 del D.D. n. 523/1904) rispetto ai corsi d'acqua pubblica o comunque individuati nelle tavole di sintesi; aree poste in Fascia A e B (rispetto al corso del fiume Po) dell'Autorità di Bacino per le quali valgono le specifiche Norme di Attuazione - inedificabili", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 122 in parte e 123 in parte del Fg. 93 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

mappali nn. 122 e 123 del Fg. 93 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **6.698,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 122 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/4, superficie 6698, reddito agrario 3,81 € reddito dominicale 4,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.lla 98 altra proprietà, Sud con P.lle 213 e 121 altra proprietà, Est P.lla 98 altra proprietà, Ovest con P.lla 214 altra proprietà e P.lla 123 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	6.698,00	x	100 %	=	6.698,00
Totale:	6.698,00				6.698,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.698,00 x 0,50 = **3.349,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.349,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.349,00**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 123 (catasto terreni), partita 14252, qualita/classe pascolo/4, superficie 3995, reddito agrario 2,27 € reddito dominicale 2,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Ila 98 altra proprietà, Sud con P.Ila 214 altra proprietà, Est P.Ila 122 stessa proprietà, Ovest con P.Ila 124 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	3.995,00	x	100 %	=	3.995,00
Totale:	3.995,00				3.995,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.995,00 x 0,50 = **1.997,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.997,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.997,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.698,00	0,00	3.349,00	3.349,00
B	terreno agricolo	3.995,00	0,00	1.997,50	1.997,50
				5.346,50 €	5.346,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.346,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 427,72**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.918,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **1.667,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 9 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 74 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe prato/4, superficie 1667, reddito agrario 5,60 € reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord e Sud con strada, Est P.Illa 159 stessa proprietà, Ovest con P.Illa 75 altra proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.282,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 159 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 4282, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 2,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con strada, Sud con strada e P.Illa 73 altra proprietà, Est P.Illa 1 altra proprietà, Ovest con P.Illa 74 stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.949,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 550,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 506,77
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Altri Proprietari:

ANSELMO Maria Maddalena nata a BARGE il 05/04/1898 - NSLMMD98D45A660U - Usufruttuario parziale;

GONTERO Caterina nata a BARGE il 06/06/1934 - GNTCRN34H46A660E - Proprietà per 10/54

GONTERO Claudio nato a ENVIE il 26/03/1959 - GNTCLD59C26D412J - Proprietà per 5/27

GONTERO Giovanni nato a BARGE il 01/08/1904 - Proprietà per 15/54

GONTERO Teresa nata a BARGE il 15/04/1893 - Proprietà per 9/54

PITTAVINO Teresa;VED GONTERO nata a BARGE il 14/07/1901 – Usufruttuario parziale

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/54, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 94 P.IIIa 74:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.6/2019);

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/54, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 94 P.IIIa 159:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.7/2019);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 74 e 159 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 74 e 159 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- mappali nn. 74 e 159 in parte del Fg. 94 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art.

32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

I mappali nn. 74 e 159 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **1.667,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 9 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 74 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe prato/4, superficie 1667, reddito agrario 5,60 € reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord e Sud con strada, Est P.Illa 159 stessa proprietà, Ovest con P.Illa 75 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.667,00	x	100 %	=	1.667,00
Totale:	1.667,00				1.667,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.667,00 x 0,50 = **833,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 833,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154,35**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.282,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7,5 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 159 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 4282, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 2,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con strada, Sud con strada e P.Illa 73 altra proprietà, Est P.Illa 1 altra proprietà, Ovest con P.Illa 74 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	4.282,00	x	100 %	=	4.282,00
Totale:	4.282,00				4.282,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.282,00 x 0,50 = **2.141,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.141,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 396,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.667,00	0,00	833,50	154,35
B	terreno agricolo	4.282,00	0,00	2.141,00	396,48
				2.974,50 €	550,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 550,83
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 44,07
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 506,77

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **937,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 109 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 937, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 1,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lla 108 altra proprietà, Sud ed Ovest con strada, Est P.lla 1 Fg. 15 altra proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **5.936,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 110 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 5936, reddito agrario 6,13 € reddito dominicale 9,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord e Ovest con strada, Sud con P.lla 139 e 142 altra proprietà, Est P.lle 4, 200 e 5 del Fg. 1 altra proprietà.

C terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **10.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per come si evince dall'estratto di mappa, il presente mappale racchiude all'interno del proprio perimetro la P.lla 243.

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 112 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 10066, reddito agrario 10,40 € reddito dominicale 15,60 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lla 276 altra proprietà, Sud, Est ed Ovest con strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.939,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.469,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.791,94
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 109, 110 e 112 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 109, 110 e 112 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- mappali nn. 109 in parte, 110 e 112 del Fg. 94 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

I mappali nn. 109, 110 e 112 del Fg. 94 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come

aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **937,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 109 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 937, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 1,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lla 108 altra proprietà, Sud ed Ovest con strada, Est P.lla 1 Fg. 15 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	937,00	x	100 %	=	937,00
Totale:	937,00				937,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 937,00 x 0,50 = **468,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 468,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 468,50**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **5.936,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunemente sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 110 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 5936, reddito agrario 6,13 € reddito dominicale 9,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord e Ovest con strada, Sud con P.lla 139 e 142 altra proprietà, Est P.lle 4, 200 e 5 del Fg. 1 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.936,00	x	100 %	=	5.936,00
Totale:	5.936,00				5.936,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.936,00 x 0,50 = **2.968,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.968,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.968,00**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **10.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Per come si evince dall'estratto di mappa, il presente mappale racchiude all'interno del proprio perimetro la P.Illa 243.

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada vicinale che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 112 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 10066, reddito agrario 10,40 € reddito dominicale 15,60 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **SCRITTURA PRIVATA** del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.Illa 276 altra proprietà, Sud, Est ed Ovest con strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	10.066,00	x	100 %	=	10.066,00
Totale:	10.066,00				10.066,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.066,00 x 0,50 = **5.033,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.033,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.033,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	937,00	0,00	468,50	468,50
B	terreno agricolo	5.936,00	0,00	2.968,00	2.968,00
C	terreno agricolo	10.066,00	0,00	5.033,00	5.033,00
				8.469,50 €	8.469,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.469,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 677,56**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.791,94**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.838,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 11 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada sterrata che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 15 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/3, superficie 4838, reddito agrario 4,50 € reddito dominicale 4,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/06/1988 in atti dal 28/07/1992 (n. 12406.1/1988)
Coerenze: Nord con P.Illa 12 altra proprietà, Sud ed Est con P.Illa 22 altra proprietà, Ovest con P.Illa 16 stessa proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **5.624,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 11 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada sterrata che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 16 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 5624, reddito agrario 5,81 € reddito dominicale 8,71 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/06/1988 in atti dal 28/07/1992 (n. 12406.1/1988)
Coerenze: Nord con P.Illa 15 stessa proprietà, Sud con P.Illa 21 altra proprietà, Est con P.Illa 23 altra proprietà ed Ovest con P.Illa 12 altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.462,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.231,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.812,52
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 15 e 16 del Fg. 95 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- mappali nn. 15 e 16 del Fg. 95 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- mappali nn. 15 e 16 del Fg. 95 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

mappali nn. 15 e 16 del Fg. 95 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **4.838,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 11 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada sterrata che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 15 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/3, superficie 4838, reddito agrario 4,50 € reddito dominicale 4,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/06/1988 in atti dal 28/07/1992 (n. 12406.1/1988)
Coerenze: Nord con P.Ila 12 altra proprietà, Sud ed Est con P.Ila 22 altra proprietà, Ovest con P.Ila 16 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.838,00	x	100 %	=	4.838,00
Totale:	4.838,00				4.838,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.838,00 x 0,50 = **2.419,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.419,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.419,00**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **5.624,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 11 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene direttamente da una strada sterrata che attraversa le proprietà della zona limitrofa. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 16 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe pascolo/2, superficie 5624, reddito agrario 5,81 € reddito dominicale 8,71 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da **SCRITTURA PRIVATA** del 03/06/1988 in atti dal 28/07/1992 (n. 12406.1/1988) Coerenze: Nord con P.Illa 15 stessa proprietà, Sud con P.Illa 21 altra proprietà, Est con P.Illa 23 altra proprietà ed Ovest con P.Illa 12 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	5.624,00	x	100 %	=	5.624,00
Totale:	5.624,00				5.624,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.624,00 x 0,50 = **2.812,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.812,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.812,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.838,00	0,00	2.419,00	2.419,00
B	terreno agricolo	5.624,00	0,00	2.812,00	2.812,00
				5.231,00 €	5.231,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.231,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 418,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.812,52**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **7.067,00** mq per la quota di 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 104 (catasto terreni), partita 14253, qualita/classe bosco ceduo/3, superficie 7067, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 9,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Ila 48 altra proprietà, Sud con P.Ila 125 altra proprietà, Est con P.Ila 54 altra proprietà, Ovest con P.Ila 49 altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.067,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203,18
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. **ISCRIZIONE** CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Altri Proprietari:

LORENZATI Bartolomeo nato a BARGE il 23/01/1926 - LRNBTL26A23A660G - Proprietà per 14/224 bene personale.

LORENZATI Chiaffreda nata a BARGE il 13/01/1934 - LRNCFF34A53A660D - Proprietà per 14/224 bene personale.

LORENZATI Mario nato a BARGE il 29/08/1938 - LRNMRA38M29A660J - Proprietà per 14/224 bene personale.

VEGLIA Domenico nato a BARGE il 29/12/1913 - VGLDNC13T29A660D - Proprietà per 56/224 bene personale.

VEGLIA Francesco nato a BARGE il 06/06/1910 - VGLFNC10H06A660X - Proprietà per 56/224 bene personale.

VENTURINO Giovanni nato a BARGE il 08/06/1909 - VNTGNN09H08A660O - Proprietà per 56/224 bene personale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/16 , in forza di denuncia di successione.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.3/2019);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- il mappale n. 104 del Fg. 64 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il mappale n. 104 in parte del Fg. 64 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in "Fasce di rispetto stradale", soggette alla seguente normativa: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il mappale n. 104 del Fg. 64 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- il mappale n. 104 in parte del Fg. 64 risulta nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

il mappale n. 104 del Fg. 64 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **7.067,00** mq per la quota di 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 10 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 104 (catasto terreni), partita 14253, qualita/classe bosco ceduo/3, superficie 7067, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 9,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.IIa 48 altra proprietà, Sud con P.IIa 125 altra proprietà, Est con P.IIa 54 altra proprietà, Ovest con P.IIa 49 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	7.067,00	x	100 %	=	7.067,00
Totale:	7.067,00				7.067,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.067,00 x 0,50 = **3.533,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.533,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220,84**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.067,00	0,00	3.533,50	220,84
				3.533,50 €	220,84 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 17,67**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 203,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **7.349,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 6 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 134 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 7349, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 4,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.lle 133, 22, 23, 24, 715 e 716 altra proprietà, Sud con P.lla 139 stessa proprietà, Est con P.lle 139 stessa proprietà e 140 altra proprietà, Ovest con P.lle 137, 135 e 557 altra proprietà.

B terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.721,00** mq per la quota di 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 6 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 139 (catasto terreni), partita 13857, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 3721, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 2,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.lla 134 stessa proprietà, Sud ed Est con P.lla 140 altra proprietà, Ovest con P.lla 138 altra proprietà e 134 stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 757,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 697,35
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Altri Proprietari per Fg. 92 P.Illa 134:

ANSELMO Maria Maddalena nata a BARGE il 05/04/1898 - NSLMMD98D45A660U* - Usufruttuario parziale

GONTERO Caterina nata a BARGE il 06/06/1934 - GNTCRN34H46A660E - Proprietà per 10/54

GONTERO Claudio nato a ENVIE il 26/03/1959 - GNTCLD59C26D412J - Proprietà per 5/27

GONTERO Giovanni nato a BARGE il 01/08/1904 - Proprietà per 15/54

GONTERO Teresa nata a BARGE il 15/04/1893 - Proprietà per 9/54

PITTAVINO Teresa;VED GONTERO nata a BARGE il 14/07/1901 - Usufruttuario parziale

Altri Proprietari per Fg. 92 P.Illa 139:

ANSELMO Maria Maddalena nata a BARGE il 05/04/1898 - NSLMMD98D45A660U - Usufruttuario parziale

GONTERO Bernardo nato a BARGE il 20/07/1898 - Comproprietario per 21/24

GONTERO Caterina;FU STEFANO - Comproprietario per 21/24

GONTERO Caterina nata a BARGE il 06/06/1934 - GNTCRN34H46A660E - Proprietà per 1/24

GONTERO Claudio nato a ENVIE il 26/03/1959 - GNTCLD59C26D412J - Proprietà per 1/24

GONTERO Giovanni nato a BARGE il 01/08/1904 - Comproprietario per 21/24

GONTERO Giuseppe;FU STEFANO - Comproprietario per 21/24

GONTERO Maria;FU STEFANO - Comproprietario per 24/24

GONTERO Teresa nata a BARGE il 15/04/1893 - Comproprietario per 21/24

GONTERO Vittoria;FU STEFANO - Comproprietario per 21/24

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/54, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 92 P.Illa 134:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.5/2019);

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 92 P.Illa 139:.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.4/2019);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- i mappali nn. 134 e 139 del Fg. 92 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i mappali nn. 134 e 139 del Fg. 92 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- i mappali nn. 134 e 139 del Fg. 92 risultano nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III ind - porzioni di territorio in estesi versanti montani e collinari per le quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate. Approfondite indagini allo scopo di identificare situazioni locali meno pericolose sono rinviate ad eventuali future varianti di piano", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

i mappali nn. 134 e 139 del Fg. 92 risultano nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **7.349,00** mq per la quota di 10/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 6 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 134 (catasto terreni), partita 13855, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 7349, reddito agrario 1,52 € reddito dominicale 4,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.lle 133, 22, 23, 24, 715 e 716 altra proprietà, Sud con P.lla 139 stessa proprietà, Est con P.lle 139 stessa proprietà e 140 altra proprietà, Ovest con P.lle 137, 135 e 557 altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	7.349,00	x	100 %	=	7.349,00
Totale:	7.349,00				7.349,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.349,00 x 0,50 = **3.674,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.674,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 680,46**

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.721,00** mq per la quota di 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 6 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva. L'accesso alla proprietà avviene attraversando terreni di altre proprietà. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 139 (catasto terreni), partita 13857, qualita/classe bosco ceduo/4, superficie 3721, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 2,50 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/08/1977
Coerenze: Nord con P.Ila 134 stessa proprietà, Sud ed Est con P.Ila 140 altra proprietà, Ovest con P.Ila 138 altra proprietà e 134 stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	3.721,00	x	100 %	=	3.721,00
Totale:	3.721,00				3.721,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.721,00 x 0,50 = **1.860,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.860,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	7.349,00	0,00	3.674,50	680,46
B	terreno agricolo	3.721,00	0,00	1.860,50	77,52
				5.535,00 €	757,98 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 757,98**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 60,64**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 697,35**

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2020

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva costituito da pochi edifici sparsi. L'accesso alla proprietà avviene attraverso altre proprietà. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 289 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 3000, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 1,86 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lle 823, 290 e 487 altre proprietà, Sud con P.lle 300 e 784 altra proprietà, Est con P.lle 300, 293 e 294 altre proprietà, Ovest con P.lle 287, 943 e 487 altre proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.380,00
Data della valutazione:	28/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 311 Registro Generale 2734

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 701 del 17/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 258 del 26/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 309 del 20/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 377 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 45 del 11/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2016 - Registro Particolare 611 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO Repertorio 1082/2016 del 24/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/01/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 466
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 3960/2019 del 23/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI SUCCESSIVI 4.1 E 4.2

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di denuncia di successione. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/02/2012 protocollo n. CN0069080 in atti dal 16/05/2019 Rogante: Gontero Sede: Barge Registrazione: UU Sede: Saluzzo Volume: 9990 n: 184 del 25/02/2013 Dichiarazione di Successione (n. 5351.1/2019).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge con prot. 9880 il 22/07/2020, ne segue che:

- Il mappale n. 289 del Fg. 92 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come "Aree agricole montane", soggette alla seguente normativa: art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Il mappale n. 289 del Fg. 92 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Il mappale n. 289 del Fg. 92 risulta nella planimetria del P.R.G.C. come aree ricadenti in "CLASSE III - porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica - edificabili previo studio geomorfologico di dettaglio", soggette alla seguente normativa: art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione;

Il mappale n. 289 del Fg. 92 risulta nella planimetria del Piano Regolatore Generale come aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si precisa che non è stato possibile rilevare la proprietà in quanto non facilmente accessibile a causa della natura impervia dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGE STRADA VICINALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BARGE Strada vicinale snc, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è ubicata in zona montana, a circa 7 km in direzione Sud dal centro di Barge, in un contesto prevalentemente agricolo con vegetazione boschiva costituito da pochi edifici sparsi. L'accesso alla proprietà avviene attraverso altre proprietà. La zona è comunque sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 289 (catasto terreni), partita 12344, qualita/classe cast frutto/3, superficie 3000, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 1,86 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1982 in atti dal 12/01/1988 (n. 916982
Coerenze: Nord con P.lle 823, 290 e 487 altre proprietà, Sud con P.lle 300 e 784 altra proprietà, Est con P.lle 300, 293 e 294 altre proprietà, Ovest con P.lle 287, 943 e 487 altre proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
Totale:	3.000,00				3.000,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.000,00 x 0,50 = **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. È stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Barge, agenzie: Barge

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.000,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				1.500,00 €	1.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 120,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.380,00

data 28/11/2020

il tecnico incaricato
MARCO PAONNE