

TRIBUNALE DI ALBA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2009 R.G. Esec. Imm.**

G.E.: Dott. Marco BOTTALLO

C.T.U.: Geom. Gianluca SASSO

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

**IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

(come indicato nella nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento)

In Comune di: **CARMAGNOLA**

Catasto Terreni: foglio 158 mappali 63 - 68 - 150 - 152

foglio 157 mappale 257 - **86**

intestati al soggetto esecutato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

Catasto Terreni: foglio 157 mappali 104 - 155

intestati al soggetto esecutato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Catasto Fabbricati: foglio 157 mappale 257 sub. 2 - 3 - 4

intestati al soggetto esecutato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Alba, li 21.02.2013

Il C.T.U. Geom. Gianluca SASSO

TRIBUNALE DI ALBA

Depositato in Cancelleria il **5 MAR. 2013**  
Il Funzionario



**PREMESSO CHE**

Il sottoscritto **Geom. Gianluca SASSO**, nato a Fossano (CN) il 19/01/1973, c.f.:SSSGLC73A19D742W, iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Alba, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2419, con studio professionale in Santa Vittoria d'Alba (CN), Strada Borra n. 8/d – tel./fax. 0172478693 e-mail: [sassoalocco@libero.it](mailto:sassoalocco@libero.it), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.E. Dott. Marco BOTTALLO ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si è recato all'udienza in data 08.10.2012 e dopo aver accettato l'incarico con il giuramento di rito, ritirava il fascicolo e riceveva il seguente incarico di:

1. preliminarmente e rispondendo con separata nota, verificare se il creditore procedente ha depositato tutti i documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., come riformulato dalla L. 3.08.1998, n. 302, dandone in caso contrario tempestiva comunicazione per le vie brevi al G.E. per l'adozione dei provvedimenti opportuni (A); redigere l'elenco completo dei soggetti ai quali deve essere data comunicazione ai sensi degli art. 498, 599 c.p.c. e 158 disp. att., verificando se tale adempimento risulta essere stato compiuto ed informando, in caso contrario, il creditore procedente affinché provveda ad eseguire gli avvisi omessi entro l'udienza successiva al deposito della perizia (B);
2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai confini e ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento (A); i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. (B); il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati, procedendo, nel caso non sia stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia (C); la conformità dei manufatti alla vigente normativa edilizia e urbanistica, e in caso negativo, le possibilità di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e D.L. 24/95 (D); la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (E); l'appartenenza dei beni pignorati all'esecutato alla data della trascrizione del vincolo (F); la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari (G); l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (H);
3. Accertare lo stato di possesso dell'immobile, con l'indicazione degli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti

di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, precisandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti (A); indicare, in caso positivo, il doppio valore dell'immobile come libero e come occupato, onde consentire al G.E. di scegliere l'opzione giuridicamente corretta (B);

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, predisponendo il relativo frazionamento della quota separata, con tutti i dati catastali relativi;
6. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
7. predisporre il piano di vendita degli immobili pignorati in uno o più lotti, determinando il valore commerciale di ciascun lotto secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione, e trascrivendo su tale piano tutti i dati che successivamente dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita;
8. elencazione, con riferimento a ciascun lotto, delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), vincoli e oneri, anche di natura condominiale, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. predisporre le domande delle vulture catastali (A) e le denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui INVIM a titolo di esempio) (B), riportando sui relativi moduli tutti i dati acquisibili;
10. depositare la relazione scritta per l'Ufficio, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., unitamente ad un floppy disk contenente su apposito file i dati catastali che dovranno riportarsi nell'ordinanza di vendita e l'elenco delle formalità da cancellare col decreto di trasferimento; inviare altresì copia della predetta relazione, sempre nel termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il G.E. autorizza fin d'ora l'Esperto, ai sensi dell'art. 68 ult. co. c.p.c., nella sua qualità di ausiliario di Giustizia, a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'Ufficio; quindi rinviava all'udienza già fissata del 04.02.2013 ad ore 9.35, per la prosecuzione degli incumbenti di cui all'art. 569 c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**TUTTO CIO' PREMESSO**

Lo scrivente, esaminati in precedenza i documenti presenti nel fascicolo, effettuate le ricerche presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, Ufficio del Registro e Conservatoria dei Registri Immobiliari, si recava sulla località in Comune di Carmagnola (CN) per esaminare e rilevare gli immobili oggetto di perizia, per redigere idonea ed opportuna documentazione fotografica, per acquisire informazioni, ed infine per procedere alla verifica della loro regolarità urbanistica.

Le operazioni peritali in sito hanno avuto inizio in data 15 novembre 2012 alle ore 11:30, previo appuntamento concordato telefonicamente con [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] l'irrisolvibilità del soggetto esecutato nonostante lettere raccomandate a/r inviate dal sottoscritto in data 14.11.2012.

Al sopralluogo, oltre ad un collaboratore di studio, era presente la sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto aveva già precedentemente provveduto a reperire la mappa catastale e le planimetrie degli immobili presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni della Provincia di Torino.

Successivamente, previa richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola protocollata in data 21.11.2012, è stata effettuata la ricerca dei titoli abilitativi degli interventi edilizi riguardanti gli immobili pignorati.

**In data 07.01.2013 il G.E. concedeva, su richiesta del sottoscritto, una proroga di gg.60 per la consegna della perizia al fine di verificare alcune incongruenze emerse sulla titolarità degli immobili in oggetto.**

In seguito agli incumbenti di cui sopra il C.T.U., eseguiti i disegni, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia di esporre quanto segue.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Punto 1.A - VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA come previsto dall'art. 567

c.p.c., come riformulato dalla L. 3.08.1998 n. 302;

Il C.T.U. ha risposto al G.E. con separata nota, già depositata presso la Cancelleria in data 31.10.2012, nella quale riferiva che è stata correttamente predisposta e depositata in atti dal creditore procedente tutta la documentazione necessaria e prevista dall'ex art. 567 c.p.c., così come riformulato dalla L. 03.08.1998 n.° 302.

Punto 1.B - ELENCO DEI SOGGETTI ai quali deve essere data comunicazione ai sensi degli art. 498, 599 c.p.c. e 158 disp. Att.;

ESECUTATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] in persona del suo Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, con sede [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura rilasciata in atti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CREDITORI ISCRITTI:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **N.1 FABBRICATO PERTINENZIALE (tettoia)** indicato nell'elaborato planimetrico (*allegato N.2*) con il fg. 157 n. 257 **sub. 4**, costituito da:

- PIANO TERRA n.2 locali

il tutto entrostante **terreno di proprietà esclusiva** sito in Via Maniotto N.9, costituente un **unico** lotto di forma pressoché trapezoidale con superficie catastale pari a mq 3.673 **indicato** nell'elaborato planimetrico (*allegato N.2*) con il fg. 157 n. 257 **sub. 1**

**TUTTI PIGNORATI PER LA QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA'**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 1 - Vista aerea di inquadramento



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fig. 2 - Vista aerea di dettaglio



ASTE GIUDIZIARIE®

Fig. 3 - Estratto della mappa catastale



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fig. 4 - Elaborato planimetrico in scala indicativa



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I fabbricati in oggetto sono denominati “*Cascina Maniotto*” e risultano ubicati in un nucleo rurale nella zona di periferia in direzione Casalgrasso, a 4,5 Km circa dal centro abitato del Comune di Carmagnola, e ad 1,5 Km circa dalla Frazione Motta.

L’area circostante è destinata ad un prevalente uso agricolo, con la presenza isolata di fabbricati rurali e relative pertinenze strumentali per la conduzione delle aziende, e fabbricati ad uso residenziale disposti in nuclei di modeste dimensioni.

Nelle immediate vicinanze non vi sono negozi o attività commerciali, né servizi di alcun tipo per i quali occorre raggiungere il centro cittadino o, per i negozi di prima necessità, la vicina frazione.

Trattasi di fabbricati il cui impianto originale risale verosimilmente agli inizi del 1800; sono stati oggetto di successivi interventi di manutenzione in epoche senz’altro antecedenti al 01 settembre 1967, e agli atti non risultano interventi edilizi di alcun tipo dopo tale data.



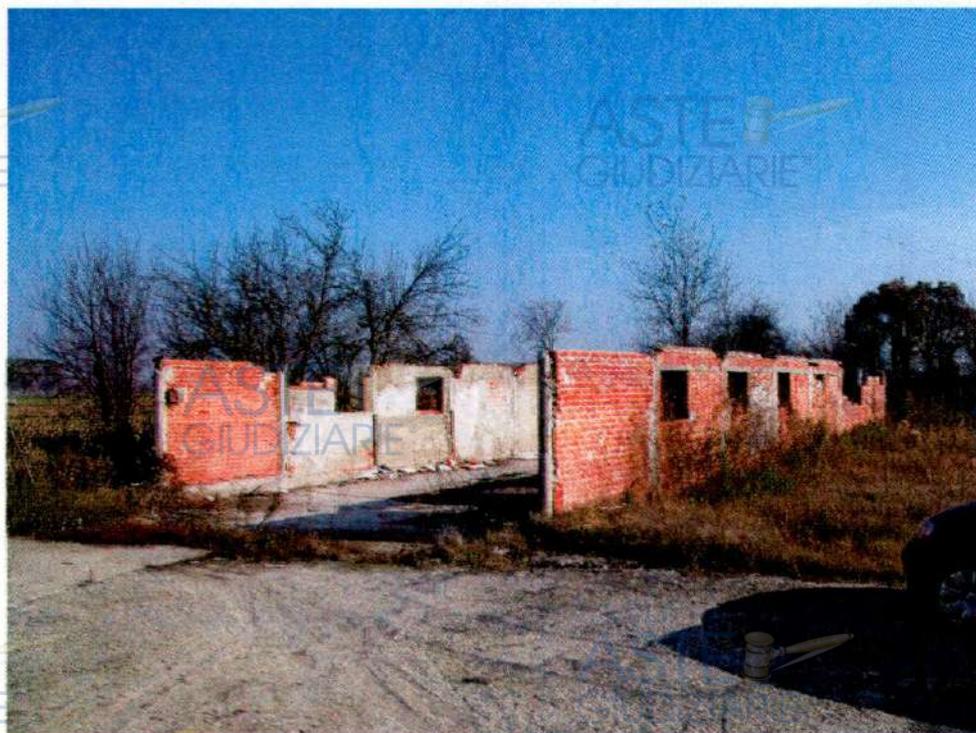
*Fig. 5 – Vista dell’abitazione (sub.2) e del magazzino ex stalla (sub.3) dalla corte*

Dalle informazioni reperite risulta che sono stati abitati sino a due anni fa; attualmente si presentano in stato di abbandono, ma in discreto stato conservativo.



**Fig. 6** – Vista della tettoia (sub. 4) dalla corte.

Nel 1979, a seguito di regolare concessione edilizia di cui N.4578/78, venne costruita una porcilaia che ad oggi si presenta inagibile in quanto quasi completamente crollata, come risulta dalla seguente fotografia.



**Fig. 7** – Vista dei resti del fabbricato una volta adibito a porcilaia.

In riferimento al FABBRICATO PER ABITAZIONE indicato nell'elaborato planimetrico (allegato N.2) con il fg. 157 n. 257 **sub. 2**, si rileva:

Le **caratteristiche tipologiche e di finitura esterne dell'edificio** risultano con forme architettoniche piuttosto semplici e materiali tipici dello stile dell'epoca, di aspetto uniforme su tutte le facciate, realizzati con materiali di mediocre qualità ed un grado di finitura ordinario per il periodo di riferimento, attualmente in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Il prospetto sud, sulla corte di proprietà, è rifinito con intonaco tintecciato di colore bianco, mentre i prospetti nord ed ovest risultano intonacati ma privi di tintecciatura.



Il fabbricato è a schiera doppia, realizzato con struttura portante in muratura, solai in putrelle e voltini di laterizi, murature di tamponamento perimetrale piene e prive di isolamento.



Il tetto è a falde inclinate con tipologia "a capanna" costituito da copertura in tegole tipo "Portoghesi" su orditura in legno con passafuori a vista, con aggetto di 1 metro circa.

Si rileva che è stato rifatto in epoca recente, presumibilmente 10/15 anni fa, ed è stato eliminato l'abbaino centrale sul prospetto sud, che è segnalato come "*elemento significativo*" sulla scheda del vigente PRGC e riportato nella fotografia a questa allegata, (allegato N.3) reperita presso l'UTM del Comune di Carmagnola. La lattoneria è costituita da elementi in lamiera preverniciata in discreto stato di conservazione con discese esterne ancorate alla muratura di tamponamento.

I serramenti esterni per finestre e portefinestre sono costituiti da elementi in legno di colore marrone, dotati di vetri doppi; soltanto tre di quelli sul fronte sud, una porta e due finestre al piano primo di più recente sostituzione, sono protetti da persiane, mentre gli altri ne sono sprovvisti ed in peggior stato conservativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La porta di accesso al vano scale è un portoncino caposcala di tipo blindato in alluminio, di colore verde all'esterno e marrone simil legno all'interno.

**L'area esterna**, in parte destinata a corte con



battuto in cls ed in parte ad area verde, è in stato di abbandono; la proprietà risulta delimitata da una recinzione in muratura di altezza cm 160 circa sul solo lato ovest, che unisce la casa alla tettoia antistante, mentre sui restanti confini non sono apposte recinzioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Le finiture interne dell'abitazione** sono di media qualità e non presentano caratteristiche particolari o elementi di pregio.

L'ingresso avviene direttamente dal vano scala tramite portoncino blindato, con pannellature cieche in alluminio. Le pavimentazioni sono in parte quelle originali in mattonelle quadre di terracotta, ed in parte sostituite in epoca recente con piastrelle di grès o ceramica, di formato ordinario, posate con disposizione ortogonale rispetto alle pareti.



I serramenti interni sono in legno tamburato con inserto centrale in vetro.

E' presente un porticato al piano terra sul prospetto sud verso la corte, costituito da pilastri intonacati e tetto piano, utilizzato come terrazza al piano primo la quale però è sprovvista di ringhiera parapetto.

AS  
GIUD

Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco civile, liscio con strato di stabilitura e soprastante idropittura, su alcune delle quali si rilevano tracce di umidità che hanno già iniziato ad intaccare lo strato di intonaco causandone un evidente deterioramento.



Il bagno è dotato dei consueti sanitari quali vasca, lavandino, water e bidet; dispone di una finestra per l'aerazione diretta verso l'esterno e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di cm 150 circa, con la restante porzione risulta tinteggiata su intonaco.

AS  
GIUD

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dell'abitazione quali, idrosanitario, elettrico, ed antenna TV si rileva che sono stati tutti realizzati sottotraccia ma, alla data del sopralluogo del sottoscritto, non è stato possibile verificarne il funzionamento. Si segnala però che l'impianto elettrico è stato evidentemente manomesso e sono stati parzialmente asportati i cavi ed alcuni altri elementi. L'impianto idrico trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

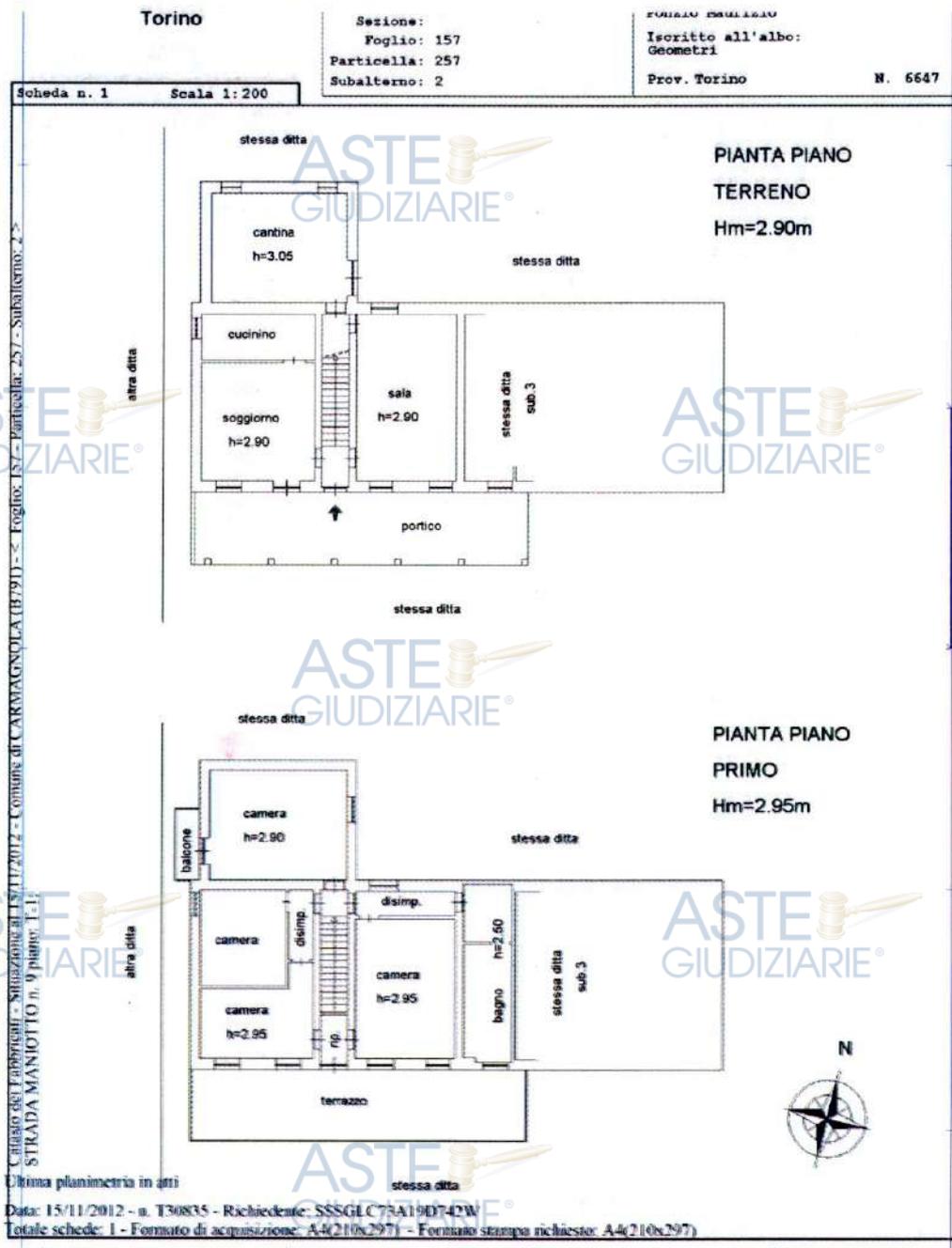
L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento, ma è presente un bombolone per la fornitura del GPL, posto nella corte di pertinenza sul fronte nord.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Carmagnola non si sono rilevate autorizzazioni od altri titoli abilitativi per l'esecuzione di lavori successivi all'anno 1990; pertanto non sono state depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della vigente normativa in materia (L. 05/03/1990 n.46 e s.m.i.)

L'unità immobiliare è articolata su due piani fuori terra ed è costituita da cucinino, due camere, cantina e porticato al piano terra; quattro camere, due disimpegni, bagno con antibagno, balcone e terrazzo al piano primo, soffitta al piano sottotetto con accesso dal vano scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 6 – Estratto della scheda catastale in scala indicativa



**COERENZE:**

- nord: corte stessa proprietà
- ovest: fg. 157 mappale n.86
- sud: corte stessa proprietà
- est: in aderenza a magazzino della stessa proprietà di cui sub. 3

In riferimento al FABBRICATO adibito a MAGAZZINO indicato nell'elaborato planimetrico (allegato N.2) con il fg. 157 n. 257 sub. 3, si rileva:

Le **caratteristiche tipologiche e di finitura esterne dell'edificio** risultano con forme architettoniche semplici e tradizionali, con materiali tipici dello stile dell'epoca, di aspetto uniforme su tutte le facciate, con il prospetto sud verso la corte rifinito con rilievi in mattoni vecchi.



Il fabbricato, aggiunto in un secondo tempo all'impianto originale, era un tempo adibito a stalla con soprastante fienile. E' stato realizzato con muratura portante in mattoni, solaio in voltini di laterizi e putrelle in ferro. Il tetto è a due falde inclinate con orditura in legno, capriate alla Piemontese e passafuori a vista in legno. La soprastante copertura è in coppi e la lattoneria in lamiera.



Ad oggi si presenta in discrete condizioni per quanto riguarda la struttura, mentre il tetto versa in condizioni pessime con piccole porzioni crollate e parti pericolanti.

La porzione identificata come magazzino al piano terra è stata rimaneggiata nel corso degli anni e riattata con il rifacimento della pavimentazione; la porzione adibita a ripostiglio ed il fienile soprastante non hanno invece subito alcun intervento di manutenzione e si presentano in cattivo stato. Si rileva un impianto elettrico volante ed un punto di adduzione acqua eseguiti in modo posticcio e non a norma.

L'ingresso avviene direttamente dalla corte tramite portone carraio in ferro e non c'è comunicazione interna con il piano superiore.

I serramenti esterni per le finestre sono in legno, di piccola dimensione e dotati di inferriate a muro. Le pareti ed il solaio sono finite con intonaco rustico tinteggiato.

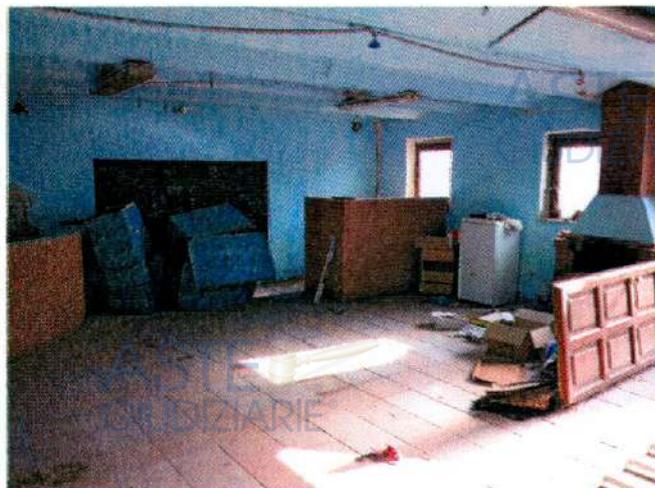
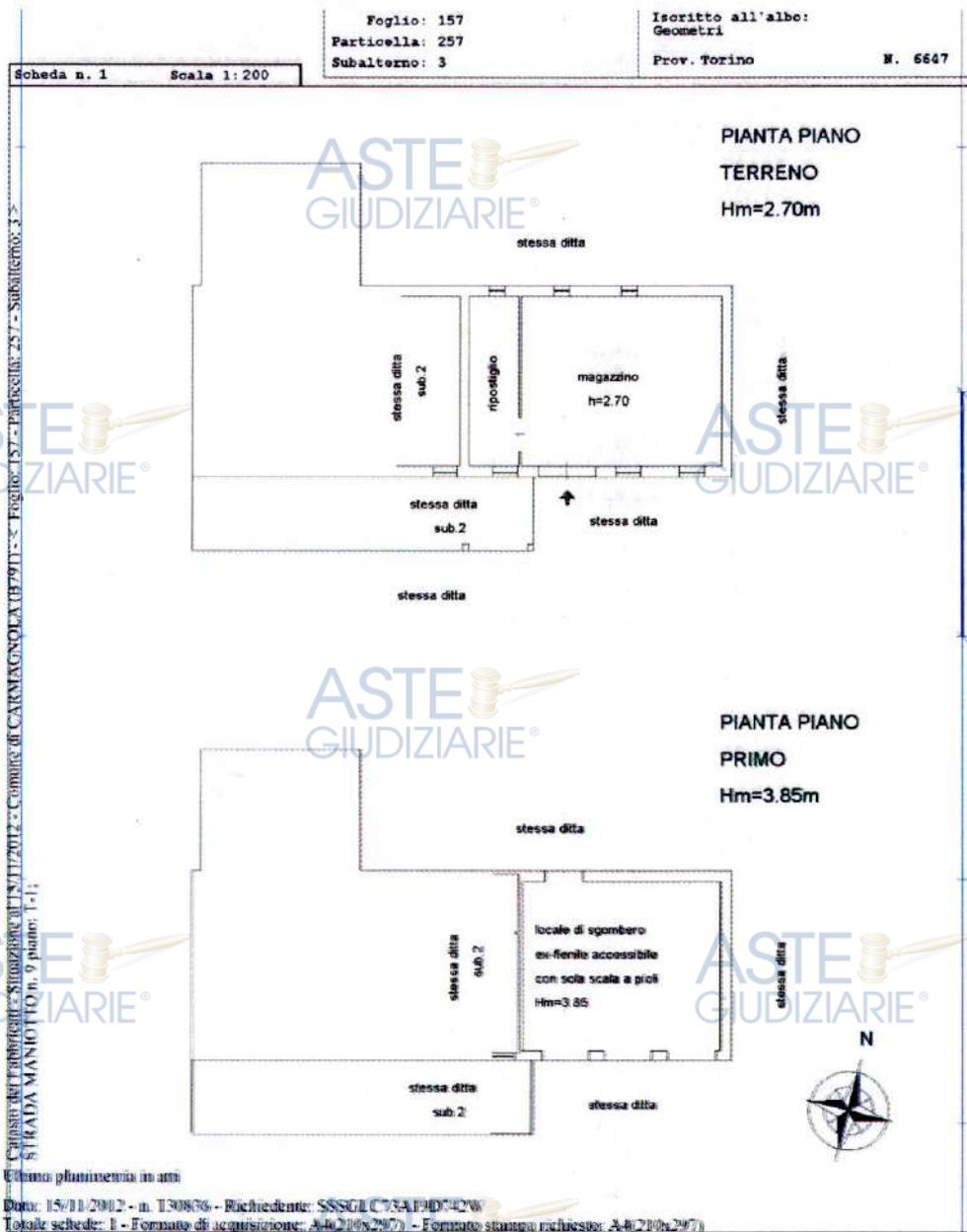


Fig. 7 – Estratto della scheda catastale in scala indicativa



- COERENZE:**
- nord: corte stessa proprietà
  - ovest: in aderenza all'abitazione della stessa proprietà di cui sub. 2
  - sud: corte stessa proprietà
  - est: corte stessa proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento al FABBRICATO adibito a TETTOIA indicato nell'elaborato planimetrico (allegato N.2) con il fg. 157 n. 257 sub. 4, si rileva:

Le caratteristiche tipologiche e di finitura esterne dell'edificio risultano con forme architettoniche semplici e tradizionali, con materiali tipici dello stile dell'epoca. Nella scheda del vigente PRGC è individuato come parte dell'impianto originario e pertanto la costruzione risale agli inizi del 1800, come pertinenza del fabbricato abitativo.



Trattasi di una tettoia a nudo tetto, realizzata con pilastri e murature di mattoni pieni, divisa in due parti tramite muro di blocchetti in c.a.

Il tetto è costituito da orditura in legno con capriate alla Piemontese e soprastante copertura in coppi.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cls.

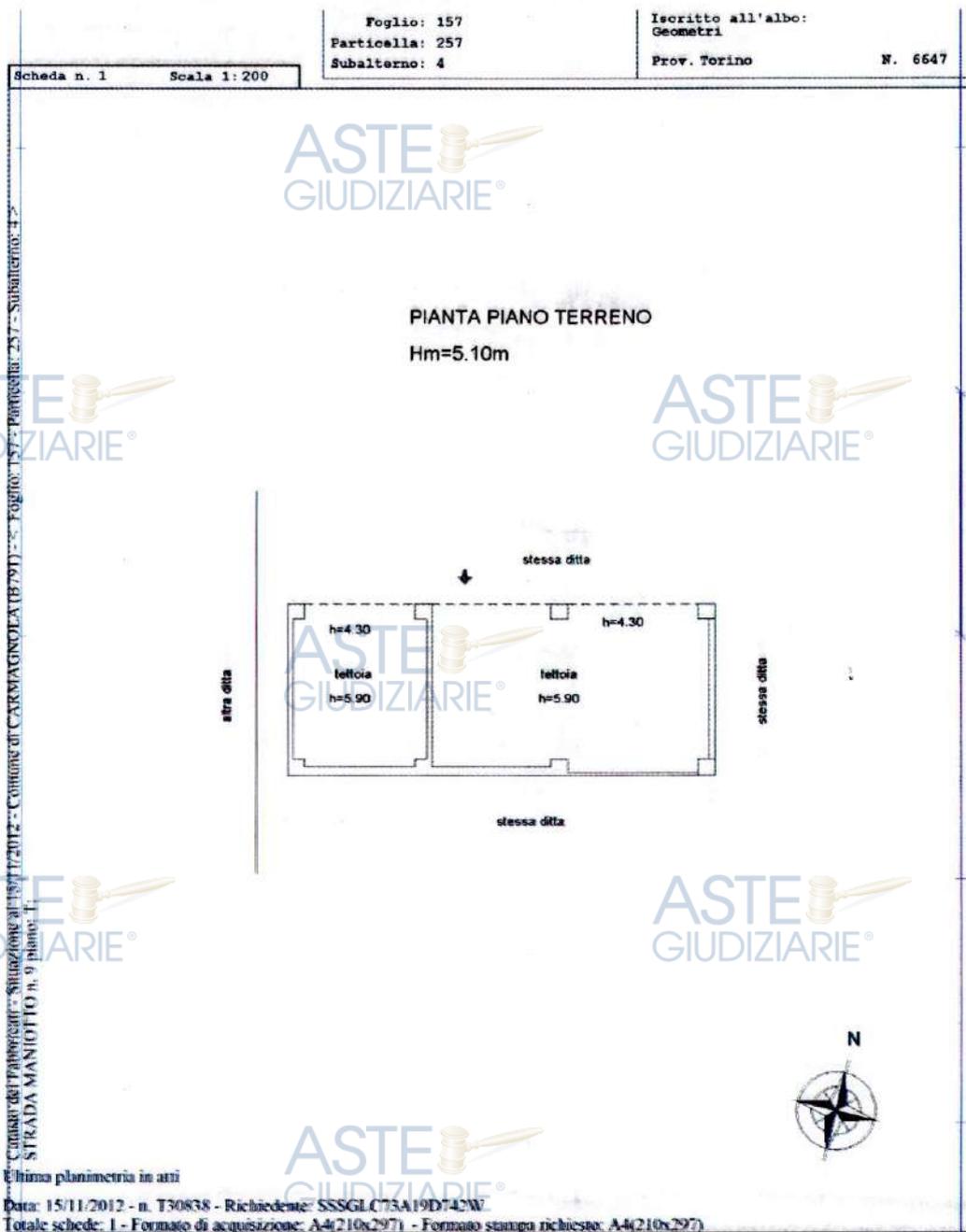
E' dotata di impianto elettrico.

La struttura si presenta in discrete condizioni mentre il tetto necessita di un intervento di manutenzione e ripristino.

In adiacenza alla tettoia sul lato est è stato costruito un basso fabbricato ad uso deposito, con pali in legno e copertura in lamiera, il quale non risulta accatastato, né urbanisticamente autorizzato ed è da considerarsi una superfetazione da demolire.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 8 – Estratto della scheda catastale in scala indicativa



**COERENZE:**

- nord: corte stessa proprietà
- ovest: fg. 157 mappale n.86
- sud: corte stessa proprietà
- est: corte stessa proprietà




**La superficie reale complessiva degli immobili (fg.157 n.257 sub.2-3 -4)** misurata al lordo dei muri è:

CAMERE E CANTINA	(piano terra – sub.2)	MQ 118,46
CAMERE	(piano primo – sub.2)	MQ 136,73
PORTICATO	(piano terra – sub.2)	MQ 41,80
BALCONI e TERRAZZI	(piano primo – sub.2)	MQ 44,80
MAGAZZINO e RIPOST.	(piano terra – sub.3)	MQ 84,60
SGOMBERO ex fienile	(piano primo – sub.3)	MQ 67,62
TETTOIA	(piano terra – sub.4)	MQ 122,00

**TOTALE SUPERFICIE REALE DEGLI IMMOBILI MQ 616,01 di cui:**

- abitazione	superficie utile di mq 190,38 (esclusi porticati, balconi e terrazzi)
- magazzino/sgombero	superficie utile di mq 126,75
- tettoia	superficie utile di mq 110,83

e altezze per le quali si rimanda alle schede catastali




**La superficie commerciale complessiva risulta:**

**ABITAZIONE MQ 281,02 arrotondata a MQ 281,00**

CAMERE E CANTINA	(piano terra – sub.2)	MQ 118,46x 1,00 = MQ 118,46
CAMERE	(piano primo – sub.2)	MQ 136,73x 1,00 = MQ 136,73
PORTICATO	(piano terra – sub.2)	MQ 41,80x 0,35 = MQ 14,63
BALCONI e TERRAZZI	(piano primo – sub.2)	MQ 44,80x 0,25 = MQ 11,20

**MAGAZZINO/SGOMBERO MQ 152,22 arrotondata a MQ 152,00**

**TETTOIA MQ 122,00**

**CORTE DI PROPRIETA' MQ 3.673**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- N. 7 TERRENI AGRICOLI per l'identificazione dei quali si rimanda alle allegate mappe catastali (allegato N.2), tutti siti nel Comune di Carmagnola, di seguito elencati e descritti, per complessivi mq 16.895 pari a 4,43 giornate Piemontesi

FG. 158 mappali 63 - 68 - 150 - 152 - 86

PIGNORATI PER LA QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA'

FG. 157 mappali 104 - 155

PIGNORATI PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig. 9 - Vista aerea con individuazione dei terreni

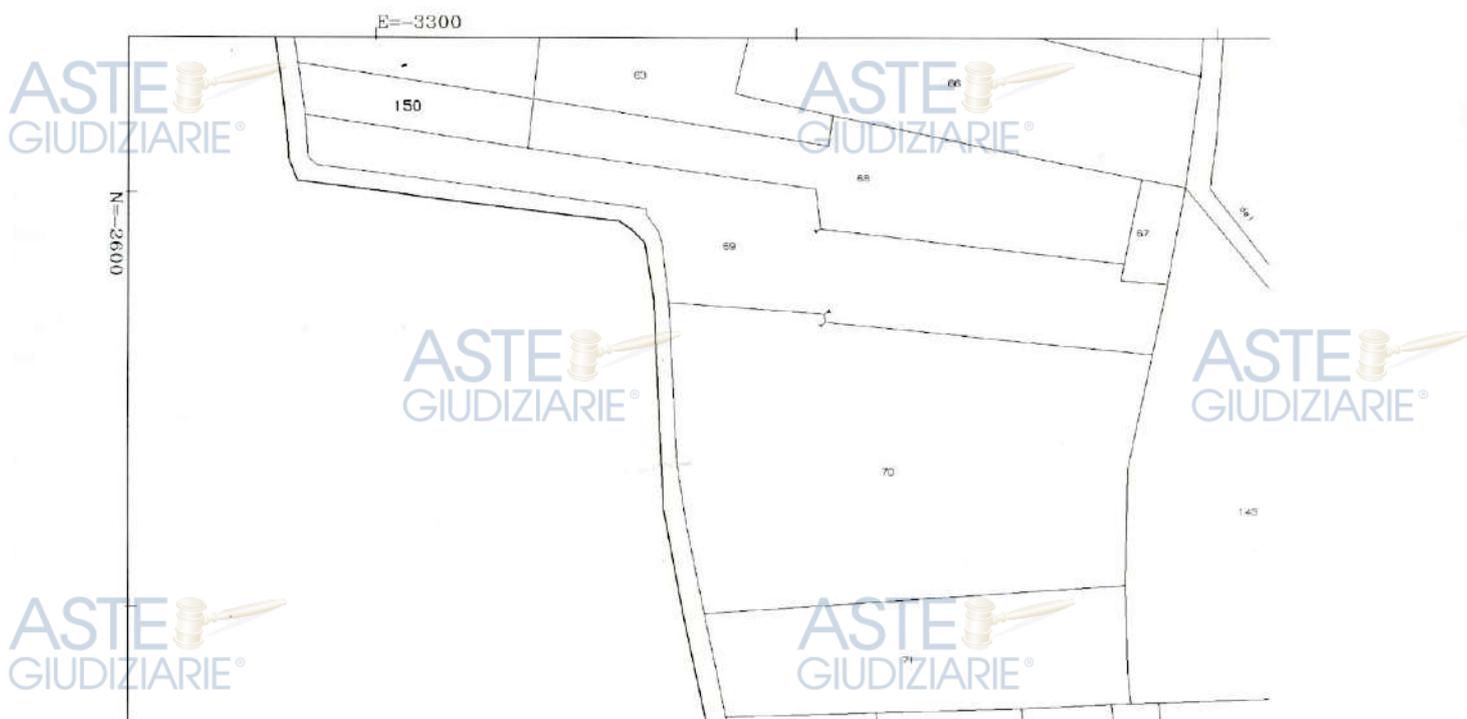
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fig. 10** – Estratto della mappa catastale in scala indicativa - foglio 158 mappali 63 - 68 - 150



**Fig. 11** – Estratto della mappa catastale in scala indicativa - foglio 158 mappali 150

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fig. 12 – Estratto della mappa catastale in scala indicativa - foglio 158 mappali 152**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fig. 13 – Estratto della mappa catastale in scala indicativa - fg. 157 mappale 104**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Punto 2.A - VERIFICA CORRISPONDENZA TRA LE CERTIFICAZIONI CATASTALI ED I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO;**

Dall'esame del verbale di pignoramento si è verificata la **perfetta corrispondenza** dei dati indicati con le certificazioni catastali dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino **solo per gli immobili di seguito elencati:**

- Catasto Fabbricati Comune di Carmagnola fg.157 Particella n.257 Sub. 2 - 3 - 4
- Catasto Terreni Comune di Carmagnola fg.157 Particelle 104, 155

A seguito delle verifiche svolte dal sottoscritto **i seguenti immobili risultano** individuati in Catasto **con identificativi corrispondenti** a quelli riportati sul verbale di pignoramento, **ma con titolarità non corrispondenti sulle quote:**

- Comune di Carmagnola fg.158 Particelle n. 63 - 68 - 150 - 152

**sui certificati catastali attualmente in capo a:**

[REDACTED]

sul verbale di pignoramento, con solo riferimento alla titolarità del soggetto esecutato, è stato invece riportato:

[REDACTED]

Come risulta dalle provenienze, per le quali si rimanda all'allegata documentazione ipocatastale, la titolarità corretta è quella riportata sul verbale di pignoramento.

Il certificato catastale risulta sbagliato in quanto, con l'aggiornamento derivante dalla voltura conseguente la successione del sig. [REDACTED] sono stati correttamente inseriti i nuovi soggetti ma erroneamente variate tutte le quote di proprietà.

Si rileva in oltre che la sig.ra [REDACTED] oggi risulta ancora proprietaria per la quota di ½ di tali immobili in quanto non è stata presentata la denuncia di successione.

- Catasto Terreni Comune di Carmagnola fg. 157 **Particella n. 86**

sul certificato catastale attualmente in capo a:

[REDACTED]

mentre invece sul verbale di pignoramento è stato riportato:

[REDACTED]

Come risulta dai documenti agli atti l'immobile in oggetto è ancora intestato per intero alla sig.ra [REDACTED] quale **non è stata presentata la denuncia di successione.**

**Punto 2.B - ACCERTAMENTO DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI DAI DOCUMENTI EX. ART. 567 c.p.c.;**

Con riferimento alle precisazioni di cui al precedente **Punto 2.A** gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Carmagnola, e risultano attualmente così censiti:

**Agenzia del Territorio di Torino Sez. Catasto FABBRICATI - Comune di CARMAGNOLA:**

(vedasi schede e visure catastali *allegato N.2*)

- Foglio 157	Particella 257	subalterno 1	
Bene Comune Non Censibile		CORTE	-----
- Foglio 157	Particella 257	subalterno 2	
cat A/4 - cl. 2	9,5 vani	ABITAZIONE	rendita Euro 402,32
- Foglio 157	Particella 257	subalterno 3	
cat C/2 - cl. 1	84 mq	MAGAZZINO	rendita Euro 147,50
- Foglio 157	Particella 257	subalterno 4	
cat C/7 - cl. 1	110 mq	TETTOIA	rendita Euro 255,65

attualmente **correttamente intestati a:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il fabbricato un tempo adibito a porcellaia, costruito nel 1979 e ubicato sullo stesso mappale, non risulta accatastato ma è attualmente inagibile e quasi completamente crollato o demolito.

**Agenzia del Territorio di Torino Sez. Catasto TERRENI - Comune di CARMAGNOLA:**

(vedasi estratto di mappa e visure catastali *allegato N.2*)

**- Foglio 158 Particella 63**

Qualità SEMINATIVO – cl. 3 – superficie are 13 ca 79 – R.D. Euro 14,24 – R.A. Euro 9,26

**- Foglio 158 Particella 68**

Qualità SEMINATIVO – cl. 4 – superficie are 26 ca 12 – R.D. Euro 21,58 – R.A. Euro 14,84

**- Foglio 158 Particella 150**

Qualità SEMINATIVO – cl. 3 – superficie are 06 ca 54 – R.D. Euro 6,76 – R.A. Euro 4,39

**- Foglio 158 Particella 152**

Qualità SEMINATIVO – cl. 4 – superficie are 29 ca 06 – R.D. Euro 24,01 – R.A. Euro 16,51

attualmente **erroneamente intestati a:**

che per le ragioni esposte al precedente punto 2.4 dovrebbero essere corretti ed aggiornati.

**Agenzia del Territorio di Torino Sez. Catasto TERRENI - Comune di CARMAGNOLA:**

(vedasi estratto di mappa e visure catastali *allegato N.2*)

**- Foglio 157 Particella 104**

Qualità SEMINATIVO – cl. 4 – superficie are 20 ca 27 – R.D. Euro 13,71 – R.A. Euro 11,52

**- Foglio 157 Particella 155**

Qualità SEMINATIVO – cl. 3 – superficie are 39 ca 11 – R.D. Euro 40,40 – R.A. Euro 26,26

attualmente **erroneamente intestati a:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rileva che nonostante la quota del soggetto esecutato risulti corretta, è ancora da inserire la successione del sig. [REDACTED], con la quale non varia la titolarità dell'esecutato ma subentrano i sig.r [REDACTED]

L'intestazione corretta ed aggiornata dovrebbe dunque essere la seguente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Agenzia del Territorio di Torino Sez. Catasto TERRENI - Comune di CARMAGNOLA:**

(vedasi estratto di mappa e visure catastali *allegato N.2*)

- Foglio 157 **Particella 86**

Qualità SEMINATIVO – cl. 3 – superficie are 34 ca 06 – R.D. Euro 35,18 – R.A. Euro 22,87

**attualmente intestati a:**

[REDACTED]

in quanto **non ancora presentata la successione della sig.r [REDACTED]**

**Punto 2.C - ACCERTAMENTO REGOLARE CENSIMENTO DELLA PROPRIETA', ALTRI DIRITTI RILEVATI ED EVENTUALE DENUNCIA AL N.C.E.U.;**

Il C.T.U. riferisce in merito al censimento catastale delle proprietà immobiliari interessate dal pignoramento, come risulta dettagliatamente dal precedente capitolo "2.B" dove è riportata l'attuale posizione catastale degli immobili, che gli stessi **risultano regolarmente accatastati** a seguito dei seguenti atti di aggiornamento.

Quanto al fabbricato di cui fg.157 n.257 sub.1- 2 - 3 - 4:

- TIPO MAPPALE del 19/06/2007 n. 471168.2/2007 in atti dal 19/06/2007
- COSTITUZIONE del 22/06/2007 n. 5057.1/2007 in atti dal 22/06/2007

nuovo accatastamento di cui protocollo n. TO0503697

con schede catastali che, a seguito di idonea verifica in sito, riportano una situazione conforme allo stato di fatto per quanto riguarda l'inserimento in mappa, l'individuazione planimetrica della sagoma, e la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (*allegato N.2*)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Punto 2.D - ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA**

**URBANISTICA E POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 724/94  
ed al D.L. 24/95 e s.m.i.;**

A seguito n. 2 accessi presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune di Carmagnola e dei colloqui con il personale d'ufficio addetto, si è effettuata la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia e si sono rilevati i seguenti titoli abilitativi (*allegato N.3*):

- 1) Concessione Edilizia n. 4578 del 23.03.1978 costruzione di porcaiaia  
(concessione gratuita ai sensi art.9 lettera a L.28/01/1977 N.10)

L'impianto originario costituito dall'abitazione e dall'antistante tettoia risale agli inizi dell'800, mentre solo in un secondo tempo è stata aggiunta la stalla; **trattasi di fabbricati la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 01settembre 1967, e dalle ricerche svolte non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo in data successiva.**

**Punto 2.E - CERTIFICATI DI ABITABILITA' E/O USABILITA';**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmagnola, considerato che trattasi di fabbricati ante '67 e per i quali non sono stati rilasciati titoli abilitativi per interventi in epoca successiva, **non esistono i relativi certificati di agibilità.**

**Punto 2.F - APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALL'ESECUTATO ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO E ELENCO DELLE PROVENIENZE**

Gli immobili sopra descritti risultano **attualmente appartenenti al soggetto esecutato** [redacted] virtù delle seguenti provenienze (*allegati N.4-5*):

**- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 sui seguenti immobili:**

- Comune di Carmagnola CATASTO TERRENI

fg. 157 n. 104 - 155

**- per il diritto di proprietà per la quota 1/4 sui seguenti immobili:**

- Comune di Carmagnola CATASTO FABBRICATI

fg. 157 n. 257 sub.1- 2 - 3 - 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO di

Ricongiungimento de

in atti d

Successione testamentaria del sig.

Ufficio Registro Moncalieri

a seguito testamento pubblico registrato a Moncalieri il 30/07/1986 rogito notaio

trascritta a

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- per il diritto di proprietà per la quota 1/4 sui seguenti immobili:

- Comune di Carmagnola CATASTO TERRENI

fg. 158 mappali n. 63,68,150,152

Successione testamentaria del sig.

Ufficio Registro Moncalieri N

a seguito testamento pubblico registrato a

trascritta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto C.T.U. conferma che a seguito di giuste provenienze sopra elencate **la proprietà degli immobili**, già anche **alla data del 27/10/2009**, **trascrizione del vincolo** derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Bra di cui Rep. 1157 del 24.07.2009 **era ed è tuttora dell'esecutato**. Inoltre non sono stati eseguiti atti in data successiva a quella di notifica del pignoramento che abbiano sottratto garanzia ai creditori.

Si rileva che **il terreno di cui fg. 157 mappale 86**, sebbene pignorato per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Punto 2.G - *SUSSISTENZA DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI.*

Il C.T.U. riferisce che  **sussistono i seguenti diritti reali a favore di terzi:**

- Comune di Carmagnola CATASTO TERRENI

fg. 157 n. 104 - 155

[REDACTED]

- Comune di Carmagnola CATASTO FABBRICATI

fg. 157 n. 257 sub.1- 2 - 3 - 4

[REDACTED]

- Comune di Carmagnola CATASTO TERRENI

fg. 158 mappali n. 63,68,150,152

[REDACTED]

Con precisazione che non è ancora stata presentata la successione [REDACTED]  
(anche in riferimento al terreno di cui fg. 157 n.86 del quale è ancora proprietaria per intero)

**Punto 2.H** – *ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.*

Non sussistono pendenze in riferimento ad oneri comunali, e non vi sono verso il Comune obblighi di sorta in merito a opere di urbanizzazione, monetizzazioni, cessioni, atti di asservimento od altri vincoli previsti dal Piano Regolatore, o derivanti da licenze già rilasciate o sospese. Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Registro non risultano trascritte scritture, atti od altri vincoli di sorta gravanti sui beni pignorati.

**Punto 3.A** - *RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI OCCUPAZIONE;*

A seguito di apposita istanza di verifica inoltrata presso l'Ufficio del Registro di Moncalieri il sottoscritto C.T.U. riferisce che al N.3432 Serie 3 in data 07.06.2007 è stata registrata una **scrittura privata d'affitto fondamentale rustico** (ai sensi dell'art.45 della legge 203/82) concedente, in fatto, il godimento **dei seguenti terreni** a terzi: *(allegato N.4)*

Comune di Carmagnola fg 157 mappali 86 – 104 – 155

Comune di Carmagnola fg 158 mappali 63 – 68 – 150 – 152

Il contratto di affitto è stato stipulato per la durata di anni 7 con decorrenza dal 01/01/2007 e con scadenza al 31/12/2013, tacitamente rinnovato se non disdetto da una delle parti.

Alla data del sopralluogo in sito lo scrivente ha rilevato che detti terreni risultavano lavorati; in riferimento ai **fabbricati**, di cui fg. 157 n. 257 sub. 1 – 2 – 3 – 4, si è invece constatato che non erano abitati né dal soggetto esecutato né da altri e pertanto **sono da ritenersi liberi.**

**Punto 4.0** - *PARERE SUL FRAZIONAMENTO DEI BENI IN PIU' LOTTI;*

In merito alla vendita dei beni periziati caduti in esecuzione il sottoscritto CTU, considerata la natura e l'ubicazione nel contesto agricolo dei fabbricati, la consistenza e la posizione dei terreni, e la tipologia di richieste rilevate nel mercato immobiliare della zona, ritiene come più appetibile la **vendita in un unico lotto.**

**Punto 5.0 - PARERE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA;**

Considerata l'impossibilità di frazionare gli immobili di cui trattasi al fine di identificare le quote di ciascun avente diritto con porzioni corrispondenti, si ritiene che le proprietà pignorate debbano necessariamente essere vendute con riferimento alle quote di proprietà del soggetto esecutato.

Quanto ai **terreni in Comune di Carmagnola fg. 157 n. 104 - 155** il soggetto esecutato risulta proprietario della quota di 1/2, e pertanto la vendita sarà proposta soltanto per tale quota.

Quanto ai **terreni in Comune di Carmagnola fg. 158 n. 63 - 68 - 150 - 152** il soggetto esecutato risulta proprietario della quota di 1/4, e pertanto la vendita sarà proposta soltanto per tale quota.

Quanto ai **fabbricati in Comune di Carmagnola fg. 157 n. 257 sub 1-2-3-4** il soggetto esecutato risulta proprietario della quota di 1/4, e pertanto la vendita sarà proposta soltanto per tale quota.

Con precisazione che **il terreno sito in Carmagnola di cui fg.157 n.86**, sebbene sia stato pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, **risulta ancora intestato per intero alla sig.ra**

**Punto 6.0 - REDIGERE PIANTE PLANIMETRICHE PER I FABBRICATI ED ESEGUIRE FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E DELLE AREE;**

Per l'individuazione degli immobili si rimanda alle mappe ed alle schede catastali che corrispondono allo stato di fatto e che si allegano alla presente relazione. (*allegato N.2*)

In oltre sono state eseguite le foto esterne ed interne dei fabbricati, dell'area di pertinenza, e dei terreni in oggetto. (*allegato N.1*)

**Punto 7.0 - STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI E PREDISPOSIZIONE PIANO DI VENDITA;**

Per la valutazione dei beni in oggetto vista la tipologia, le caratteristiche, l'epoca di costruzione e l'inquadramento urbanistico, si ritiene opportuno applicare il metodo della stima sintetica comparativa, in base al mercato immobiliare della zona per immobili simili con intenzione di dare un valore "a corpo", adottando criteri di prudenzialità, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il "valore a base d'asta" al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi di una procedura forzata di esecuzione immobiliare.

Tenuto conto di quanto emerso dall'indagine effettuata in loco relazionata nei punti precedenti, visto dunque l'andamento di mercato nelle recenti compravendite per beni simili nella zona, vista l'età e le condizioni d'uso e manutenzione, viste le caratteristiche tecnico-costruttive, vista e considerata la posizione nel P.R.G.C. e l'ubicazione nel contesto agricolo circostante, e tenuto infine conto di quanto altro possa influire sul giudizio di stima, il sottoscritto C.T.U. determina:

- il valore complessivo dei fabbricati (fg. 157 n. 257 sub 1-2-3-4 ) in Euro 180.000,00

**Valore quota pignorata = Euro 180.000,00 x 1/4 = Euro 45.000,00**

- il valore complessivo dei terreni (fg. 158 n. 63 – 68 – 150 - 152) in Euro 38.000,00

**Valore quota pignorata = Euro 38.000,00 x 1/4 = Euro 9.500,00**

- il valore complessivo dei terreni (fg. 157 n. 104 – 155) in Euro 30.000,00

**Valore quota pignorata = Euro 30.000,00 x 1/2 = Euro 15.000,00**

- il valore del terreno (fg. 157 n. 86) in Euro 18.000,00

**Valore quota pignorata = Euro 18.000,00 x 1/4 = Euro 4.500,00**

**VALORE COMPLESSIVO DELLE QUOTE PIGNORATE = Euro 74.000,00**

Infine, come da incarico dell'Ill.mo Sig. G.E., è stato predisposto il "Piano di vendita degli immobili pignorati", in UN UNICO LOTTO, sul quale sono stati indicati tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita; tale piano si allega alla presente relazione peritale sia in forma cartacea sia su supporto informatico.

Considerato che, come segnalato nei precedenti punti, il terreno di cui fg. 157 n. 86 risulta ancora in capo alla proprietà della [REDACTED] E' STATO ESCLUSO DAL PIANO DI VENDITA

**IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO E' PERTANTO = Euro 69.500,00**

Punto 8.0 - ELENCO DELLE FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA  
LA CANCELLAZIONE SUI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE;

Dalle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR. II. di Alba, si sono rilevate le seguenti formalità gravanti sugli immobili caduti nel presente procedimento esecutivo (*allegato N.5*):  
per quanto concerne le ISCRIZIONI pregiudizievoli contro:

1. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 11.04.2000

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Rep. 2433 del 24.03.2000

contro: [redacted]

per il diritto di nuda proprietà sui seguenti immobili:

e contro: [redacted]

immobili:

su i seguenti immobili:

per i seguenti immobili:

1/12 sui seguenti immobili:

2. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 27.04.2000

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

e contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. Nota Reg. Part. Reg. Gen. del 17.05.2000

Pubblico ufficiale

a favore:

contro:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

e contro:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

35  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 4. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 01.06.2000

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]contro: [REDACTED]per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

## 5. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 01.06.2000

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]contro: [REDACTED]per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152e contro: [REDACTED]per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 01.06.2000

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

c.f.: 00060550050

contro: [REDACTED]per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152e contro: [REDACTED]per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181per il diritto di proprietà per la quota di 1/2e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 7. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 26.06.2009

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]contro: [REDACTED]per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/25 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

per quanto concerne le **TRASCRIZIONI pregiudizievoli contro:**

8. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 24.07.2001

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

e contro: [REDACTED]

CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

9. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 08.05.2002

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/6 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.104-155

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 3/12 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181

CARMAGNOLA - C.T. - fg.158 n.63-68-150-152

e contro: [REDACTED]

CARMAGNOLA - C.T. - fg.151 n.161-8-169-256-257-258

CARMAGNOLA - C.T. - fg.152 n.189

CARMAGNOLA - C.T. - fg.155 n.80-81-139-150

CARMAGNOLA - C.T. - fg.156 n.31-13-122-123-86-87-135

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.133-136-50-134-137

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.86

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.104-155  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.82-84-85-181  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2  
e di usufrutto per la quota di 1/12 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n.63-68-150-152

## 10. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 02.03.2006

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED] c.f.:038168200017

contro: [REDACTED]

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.85-84-82-181-185-104  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n.150-63-68-152

## 11. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 27.10.2009

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n. 63-68-150-152  
CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n. 257 sub.2-3-4  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n. 257-86  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti immobili:  
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n. 104-155

**Punto 9.A - DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE;**

Non si predispone domanda di voltura né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati, poiché dato il censimento e la corretta intestazione all'Agenzia del Territorio di Cuneo, con la trascrizione meccanizzata del Decreto di Trasferimento alla Conservatoria RR. II., la volturazione avverrà automaticamente "barrando" semplicemente l'apposita casella.

**Punto 9.B - DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE CONSEGUENTI ALLA VENDITA;**

Per quanto concerne la compilazione delle schede INVIM il sottoscritto riferisce che a partire dalla data del 01.01.2002 le vendite dei beni immobili non sono più gravate da detta imposta e quindi non è necessaria la compilazione di alcuna denuncia.

Infine in quanto l'esecuzione colpisce soggetti privati, il decreto di trasferimento non sarà gravato dell'I.V.A., bensì della relativa imposta di registro da definirsi a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

In merito alla vendita dei beni oggetto di stima il C.T.U., ai sensi e per gli effetti del 2° comma art. 18 legge 47/85 e s.m.i., dichiara che **al decreto di trasferimento dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente**, per quanto riguarda i terreni di cui fg. 157 mappali 104 - 155 e fg. 158 mappali 63 - 68 - 150 - 152, mentre non sarà necessario per i restanti immobili in quanto trattasi di fabbricati censiti al catasto fabbricati.

**Punto 10.0 - DEPOSITO IN CANCELLERIA;**

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene inviata dal sottoscritto agli aventi diritto a mezzo raccomandata con A.R. o con posta elettronica certificata e depositata in cancelleria corredata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale (schede, mappa e visure storiche degli immobili)
- 3) Documentazione urbanistica (titoli abilitativi, estratto P.R.G.C., N.T.A.)
- 4) Ispezione all'Ufficio del Registro
- 5) Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Piano di Vendita immobili pignorati;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- N. 1 compact disc completo;
- N. 1 compact disc con il solo piano di vendita;

Fascicolo con i documenti a suo tempo prelevati per l'espletamento dell'incarico peritale.

\*\*\*\*\*

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito al gradito incarico come sopra affidatogli e, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, con osservanza si sottoscrive.

Alba, li 21/02/2013

Il C.T.U.

Geom. Gianluca SASSO

