

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2009 R.G. Esec. Imm.
(successivamente riunita alle procedure N. 177/2019 e N.237/2019)

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U.: Geom. Gianluca SASSO

INIZIALMENTE PROMOSSA DA

ORA

CONTRO

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

In Comune di: **CARMAGNOLA**

Catasto Terreni: **foglio 158 mappali 63 – 68 – 150 - 152**
foglio 157 mappale 257

Catasto Terreni: **foglio 157 mappali 104 – 155**

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
--- integrazione n.3 ---

Santa Vittoria d'Alba, li 11.03.2021

II C.T.U.
Geom. SASSO Gianluca



Documento Firmato Digitalmente



Il sottoscritto **Geom. Gianluca SASSO**, c.f.:SSSGLC73A19D742W, iscritto all'Albo dei CTU e periti presso il Tribunale di Asti al N.229, 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), Viale Alberto Marone n.35/A e-mail: sassoalocco@gmail.com, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione indicata in epigrafe, convocato all'udienza del 14/09/2020 davanti al G.E.

PREMESSO CHE

- a) con atto del 22.11.2019 il G.E. ha disposto l'estensione del pignoramento sulle ulteriori quote di proprietà del sig. [REDACTED] relative agli immobili oggetto delle citate procedure, come risulta dalla perizia integrativa di CTU del 28.09.2018
- b) in data 23.12.2020 il G.E. concedeva una proroga di gg.90 per la consegna dell'integrazione peritale richiesta

consultata la documentazione agli atti, svolte le opportune ricerche ed eseguite le ispezioni ritenute utili si pregia di esporre quanto segue.

ELENCO IMMOBILI E RELATIVE QUOTE PIGNORATE AGGIORNATE

A seguito dell'estensione di pignoramento derivante dalle risultanze delle vicende ereditarie intercorse, rilevate nella perizia integrativa sopra citata, le quote del soggetto esecutato si sono accresciute e risultano come segue:

Quanto agli immobili di cui:

1) Comune di: **CARMAGNOLA**

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

[REDACTED] **proprietà per la quota di 1/2**

La restante quota di proprietà, pari a 1/2, è da ritenersi per legge interamente devoluta allo Stato, come risulta dal provvedimento di questo Tribunale in data 28.03.2019

Quanto agli immobili di cui:

2) Comune di: **CARMAGNOLA**

Catasto Terreni: **foglio 157 mappali 104 - 155**

[REDACTED] **proprietà per la quota di 1/1**

Quanto agli immobili di cui:

3) Comune di: **CARMAGNOLA**

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

[REDACTED] **proprietà per la quota di 1/2**

La restante quota di proprietà, pari ad 1/2, risulta in capo a:

In data 05/03/2021 il sottoscritto ha provveduto ad eseguire un nuovo sopralluogo in sito per la verifica dello stato attuale degli immobili pignorati.

Tutto quanto riportato nella prima relazione di perizia depositata in data 05.03.2013, alla quale si rimanda, viene sostanzialmente confermato, ed aggiornato con le seguenti note ed integrazioni.

A- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito del recente sopralluogo in sito si è verificato che gli immobili corrispondono a quanto descritto con precisazione che, come risulta dall'allegata documentazione fotografica (*allegato N.1*), **i fabbricati di ABITAZIONE e MAGAZZINO (ex stalla) di cui fg. 157 n. 257 sub. 2 e 3** versano ora in pessime condizioni. Nel corso degli anni trascorsi sono rimasti in totale abbandono, oggetto di atti vandalici, e depredati di parte dei serramenti e porzioni degli impianti. E' stata rimossa la scala di accesso al piano primo e sono stati rotti ed asportati alcuni pavimenti e sanitari.



FOTO 1

sopralluogo del 2012.11.15



FOTO 2

sopralluogo del 2021.03.05



FOTO 3

sopralluogo del 2012.11.15



FOTO 4

sopralluogo del 2021.03.05



FOTO 5

sopralluogo del 2012.11.15



FOTO 6

sopralluogo del 2021.03.05

Quanto alla **TETTOIA** antistante di cui **di cui fg. 157 n. 257 sub. 4** nulla è variato se non il fisiologico deperimento della struttura, dovuto al decorso del tempo senza interventi di manutenzione.



FOTO 7
sopraluogo del 2012.11.15



FOTO 8
sopraluogo del 2021.03.05

Quanto alla **TERRENI** agricoli di cui **di cui fg. 158 particelle 63-68-150-152 e fg. 157 particelle 104-155** nulla è variato.



B- ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

Si riporta l'elenco delle formalità aggiornato alla data del 13.03.2021 (*allegato N.2*):

per quanto concerne le **ISCRIZIONI contro:**

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

Pubblico ufficiale [redacted] 11.04.2000

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.8-161-169-256-257-258

CARMAGNOLA – C.T. –fg.152 n.189

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

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.50-136-137

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

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

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

3. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 17.05.2000

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

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

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.104-155
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

5. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 01.06.2000

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]



contro: [REDACTED]
CARMAGNOLA - C.T. - fg.157 n.82-84-85-181
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

6. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] 1.06.2000

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.104-155
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

7. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 26.06.2009

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore [redacted]

contro: [redacted]

[redacted]
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n.63-68-150-152

8. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 05.08.2009

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.104-155

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

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.257

CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n.257 sub.2 -3 -4

[redacted]
CRB S.P.A. (1)

9. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 20.04.2020

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

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

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

e contro [redacted]

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.152 n.189

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

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

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

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

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





10. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] 29.05.2020

Pubblico ufficiale [redacted]

I [redacted]

IP [redacted]

a favore [redacted]

E [redacted]

contro: [redacted]

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

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

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.104-155

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.257

CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n.257 sub.2-3-4

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

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



e contro: [redacted]

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

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 1/1 sui seguenti immobili:

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.257

CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n.257 sub.2-3-4

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

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

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

CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n.86



per quanto concerne le **ISCRIZIONI contro:**

11. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] 24.07.2001

Pubblico ufficiale U [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]

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

12. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] 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]

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



13. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 2.03.2006

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

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

14. Nota Reg. Part. [redacted] g. Gen. [redacted] del 27.10.2009

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

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

15. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 04.04.2017

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

sui seguenti immobili:
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n. 63-68-150-152
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n. 257 - 86-104-155
CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n. 257 sub.2-3-4

16. Nota Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 20.04.2018

Pubblico ufficiale [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 9/36 sui seguenti immobili:
CARMAGNOLA – C.T. –fg.158 n. 63-68-150-152
CARMAGNOLA – C.F. –fg.157 n. 257 sub.2-3-4
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 9/18 sui seguenti immobili:
CARMAGNOLA – C.T. –fg.157 n. 104-155



17. Nota Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del 08.11.2019

Pubblico ufficiale [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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

18. Nota Reg. Part. [REDACTED] g. Gen. [REDACTED] 17.02.2020

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
per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 sui seguenti immobili:
 CARMAGNOLA – C.T. – fg.157 n. 104-155

C- POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI DEI BENI PIGNORATI

In merito alla vendita dei beni periziati il sottoscritto, considerata la natura e l'ubicazione nel contesto agricolo dei fabbricati, la consistenza e la posizione dei terreni, la tipologia di richieste rilevate nel mercato immobiliare della zona, ed anche la variazione delle quote pignorate sopraggiunta, ritiene che al momento possa essere più appetibile la **vendita in più lotti**.

In particolare si propone la vendita suddivisa nei **TRE SEGUENTI LOTTI**:

LOTTO 1

Comune di: **CARMAGNOLA**

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

A seguito dell'atto di estensione del pignoramento sopra citato **sarà possibile porre in vendita la quota di proprietà di 1/2 in capo al soggetto esecutato sig. [REDACTED]**

La restante quota di proprietà, pari a 1/2, è da ritenersi per legge interamente devoluta allo Stato, come risulta dal provvedimento di questo Tribunale in data 28.03.2019

LOTTO 2

Comune di: **CARMAGNOLA**

Catasto Terreni: **foglio 157 mappali 104 - 155**

A seguito dell'atto di estensione del pignoramento sopra citato **sarà possibile porre in vendita l'intera quota di proprietà di 1/1 in capo al soggetto esecutato sig. [REDACTED]**

LOTTO 3

Comune di: **CARMAGNOLA**

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

A seguito dell'atto di estensione del pignoramento sopra citato **sarà possibile porre in vendita la quota di proprietà di 1/2 in capo al soggetto esecutato sig. [REDACTED]**

La restante quota di proprietà, pari a 1/2, risulta in capo a:

D - PIGNORAMENTO PRO QUOTA ED EVENTUALE FORMAZIONE DEI LOTTI

Non possibile

E - STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

La valutazione degli immobili in oggetto è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando però criteri prudenziali, 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 della procedura forzata di esecuzione immobiliare cui sono sottoposti.

FABBRICATI

Il procedimento seguito è quello della stima comparativa, che consiste nel raffronto del valore dei beni oggetto di stima con quello di altri con analoghe caratteristiche presenti nella zona, facendo riferimento a parametri tecnici.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona al fine di acquisire informazioni riguardo i prezzi delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato, ed ha tenuto conto delle informazioni tratte da *Il Consulente Immobiliare* e delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferite all'ultimo semestre pubblicato, che riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato è la **Superficie Commerciale (S.C.)**, determinata seguendo gli attuali standard nazionali ed internazionali elencati in dettaglio al precedente *punto 3*, che è definita come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che vengono ragguagliate a quella principale attraverso dei coefficienti che prendono il nome di rapporti mercantili. E' così computata l'incidenza delle seguenti superfici:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile
- Superfici secondarie comprendenti:
 - ✓ le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.
 - ✓ le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.
- Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile quali le superfici esterne di cortili, giardini, spazi condominiali, ecc.

La stima viene dunque eseguita a misura assegnando un primo **valore a MQ/S.C.**, con intenzione però di arrivare a determinare un **valore complessivo a corpo**.

Sulla scorta dell'esperienza personale e delle informazioni acquisite sarà dunque definito un valore che terrà già conto delle principali caratteristiche intrinseche quali ad es: l'esposizione, le finiture, l'organizzazione dei locali e la loro ampiezza, e di quelle estrinseche quali ad es: l'accessibilità, l'ubicazione nel contesto circostante, la destinazione definita dal P.R.G.C., ecc.

Successivamente saranno eventualmente motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni. Inoltre, sarà esposta analiticamente la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con precisazione distinta degli adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In virtù delle indagini esperite e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte come precedentemente esposto, il sottoscritto determina come segue il valore di mercato dei fabbricati pignorati (costituenti il lotto 3):

- ABITAZIONE	fg.157 n.257 sub.2	S.C. mq 281 x €/mq 450,00 = € 126.450,00
- MAGAZZINO	fg.157 n.257 sub.3	S.C. mq 152 x €/mq 250,00 = € 38.000,00
- TETTOIA	fg.157 n.257 sub.4	S.C. mq 122 x €/mq 125,00 = € 15.250,00
- TOTALE		= € 179.700,00 arrotondato € 180.000,00

Considerate poi le condizioni di seguito elencate, ed anche che nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art. 2922 C.C., si è valutata l'applicazione delle seguenti correzioni al prezzo determinato:

A - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Costo per eventuale sanatoria (oneri, diritti di segreteria, sanzione e bolli)	NON NECESSARIA	----
2	Costo della possibile definizione della istanza di condono già presentata	NON RISULTANO ISTANZE	----
3	Costo della riconduzione in pristino delle difformità in alternativa alla sanatoria	NON NECESSARIA	----
4	Costi, spese ed onorari professionali per le operazioni di cui sopra	NON NECESSARI	----
5	Costi per il passaggio da rurale a civile (oneri Comunali)	NON NECESSARIO	----
B - STATO D'USO E DI MANUTENZIONE		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Deprezzamento per deperimento fisico	IN PESSIMO STATO	7%
2	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	Disposizione degli ambienti funzionale e versatile. Alcune componenti obsolete e sostituibili	3%
3	Deprezzamento per obsolescenza economica	ORDINARIE	8%
C - STATO DI POSSESSO		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Occupazione da parte di terzi a seguito di titolo autorizzativo non opponibile	NO	----
2	Provenienza da perfezionare o denunce da presentare	NO	----
D - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Vincoli sull'immobile previsti dalle normative o da contratti	NO	----
2	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	NO	----
3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO	----
4	Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione, regolamenti condominiali trascritti	NO	----
5	Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni proprietà, uso, abitazione, livelli, censi)	NO	----
E - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		VERIFICA CONDIZIONI	RIDUZIONE
1	Spese condominiali insolute	NO	----
2	Spese condominiali eventualmente già deliberate	NO	----
TOTALE DETRAZIONI A PERCENTUALE			18%
(18% sul valore di 180.000,00)			(€ 32.400,00)
TOTALE DETRAZIONI A VALORE			----
VALORE COMPLESSIVO DELLE DETRAZIONI			€ 32.400,00

La sommatoria delle detrazioni come sopra elencata ammonta ad Euro 32.400,00 e pertanto il valore degli immobili viene così corretto: € 180.000,00 - 32.400,00 = € 147.600,00

LOTTO 3

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

VALORE = € 147.600,00/2 = Euro 73.800

TERRENI

Il parametro tecnico utilizzato come riferimento è la superficie catastale, ed il procedimento estimativo adottato è sempre quello comparativo. La stima viene determinata mediante l'applicazione di valori unitari precedentemente calcolati in riferimento alla giornata piemontese, che corrisponde a mq 3810, con intenzione di addivenire però ad un valore complessivo "a corpo" e non "a misura", con idonei arrotondamenti. Naturalmente, nei valori indicati si è anche tenuto conto della coltura in atto, dell'esposizione, della dimensione e della geometria dell'appezzamento, e dell'accessibilità con i mezzi agricoli.

Tenuto dunque conto dei parametri di riferimento sopra citati, e di quanto altro possa influire sul giudizio di stima, il sottoscritto C.T.U. determina i seguenti valori:

- terreni a SEMINATIVO, valore a giornata piemontese Euro 20.000
pari a $(20.000,00/3810) = \text{Euro/MQ } 5,25$

Comune di: CARMAGNOLA - Catasto Terreni foglio 158		
particella 63	sup. catastale MQ 1.379 x €/MQ 5,25	Valore Euro 7.239,75
particella 68	sup. catastale MQ 2.612 x €/MQ 5,25	Valore Euro 13.713,00
particella 150	sup. catastale MQ 654 x €/MQ 5,25	Valore Euro 3.433,00
particella 152	sup. catastale MQ 2.906 x €/MQ 5,25	Valore Euro 15.256,50
TOTALE	sup. catastale MQ 7.551 (1,98 g.te Piem.)	Valore Euro 39.642,25
LOTTO 1		
immobili pignorati per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà		
VALORE = € 39.642,25/2 = Euro 19.821,12 arrot. € 19.800,00		



Comune di: CARMAGNOLA - Catasto Terreni foglio 157		
particella 104	sup. catastale MQ 2.027 x €/MQ 5,25	Valore Euro 10.641,75
particella 155	sup. catastale MQ 3.911 x €/MQ 5,25	Valore Euro 20.532,75
TOTALE	sup. catastale MQ 5.938 (1,56 g.te Piem.)	Valore Euro 31.174,50
LOTTO 2		
immobili pignorati per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà		
VALORE = Euro 31.174,50 arrot. € 31.000,00		



In riferimento agli immobili oggetto del procedimento di esecuzione si precisa che:

- L'unità immobiliare in oggetto adibita ad uso **ABITAZIONE** è **soggetta al rilascio dell'A.P.E.**; tale documento non risulta agli atti e pertanto il sottoscritto ha provveduto a farlo redigere da tecnico di fiducia e lo allega alla presente relazione (*Allegato n.3*).
Dal nuovo certificato l'immobile risulta come segue:
- **fg. 157 n 257 sub.2 classe energetica G** con valore EPgl,nren (KWh/mq anno) = **340,33**
- L'unità immobiliare di cui **fg. 157 n 257 sub.3** ad uso **MAGAZZINO non è soggetta al rilascio dell'A.P.E.**;
- L'unità immobiliare di cui **fg. 157 n 257 sub.4** ad uso **TETTOIA non è soggetta al rilascio dell'A.P.E.**;

DEPOSITO IN CANCELLERIA:

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata agli aventi diritto completa degli allegati, a mezzo di posta ordinaria o con posta elettronica, e viene trasmessa al Tribunale corredata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 3) A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)
- 4) Visura catastale e mappe del catasto terreni aggiornate
- 5) PIANO DI VENDITA AGGIORNATO

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

Il C.T.U.



Geom. SASSO Gianluca
Documento Firmato Digitalmente

