

TRIBUNALE DI CUNEO
CIVILE E PENALE



ESECUZIONE IMMOBILIARE



BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. 00010/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Dr. **Rodolfo Magri**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Roberto Bertola
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Cuneo al N. 820
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo (ex Saluzzo)
C.F. BTRRT67L31H727R- P.Iva 03184340044
con studio in Saluzzo (Cuneo) Piazza Risorgimento 46
telefono: 0175 - 42293
cellulare: 338 - 7260110
e mail: roberto.bertola@geaprogetti.com
P.E.C.: roberto.bertola@archiworldpec.it



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



**Quota di proprietà pari ad una metà di appartamento in BARGE (CN)
Piazza Garibaldi, 6
- Lotto 001 -**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/2 di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Barge (CN), in Piazza Garibaldi al civico n.ro 6; presenta un accesso pedonale dalla Piazza Garibaldi, 6 e uno carraio, al cortile comune, dalla via Pettinotti.

L'unità immobiliare oggetto di stima, **appartamento (sub. 11)**, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, risulta distribuita su due piani fuori terra (piano terreno e piano secondo) ed è formata da:

- **al piano terreno:** locale ad uso cantina con antistante corridoio di accesso alla stessa, ad altra proprietà e al cortile comune;
- **al piano secondo (terzo fuori terra):** scala di collegamento con i piani sottostanti, accesso su soggiorno, cucina, camera, bagno, porzione di balcone su cui esiste un piccolo locale ripostiglio in cui è alloggiata la caldaia.

La struttura risulta essere costituita da muratura portante, il tetto a padiglione, presenta orditura lignea e manto di copertura in lastre lapidee "lose", i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e i serramenti in legno, il fabbricato risulta allacciato ai principali servizi.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali ma scollegato dalle utenze, presenta altezze interne inferiori a mt. 2,70, pavimentazioni in legno (in ceramica nel bagno), murature intonacate e tinteggiate il tutto con uno stato di conservazione scarso.

Il bene del presente Lotto 001 risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali:

Intestazione:

la quota di una metà;

proprietario per

la quota di una metà;

proprietaria per

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Barge (CN):

Foglio **61** particella **64** sub. **11**, Categoria A/3, Classe U, Consistenza vani 4, Rendita € 192,12

Il tutto tra le coerenze:

- **Cantina al piano terra:** a nord altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 subalterno n.ro 2 e cortile comune, a est vano scala comune, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 subalterno n.ro 22 e a ovest Via Pettinotti.
- **Appartamento al piano secondo:** a nord vuoto su cortile comune, a est altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 altri subalterni, a sud vuoto su piazza Garibaldi e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 altri subalterni.

Note: Dati catastali desunti da visure storiche in data 26/05/2023. Coerenze e confini desunti dall'estratto di mappa catastale e dall'elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile risulta ubicato in zona urbana, centro storico del Comune di Barge (CN) nella piazza su cui affaccia l'edificio municipale.

Traffico: locale, con presenza di parcheggi pubblici nella piazza (Piazza Garibaldi).

Si accede al cortile comune dell'intero fabbricato direttamente dalla Via Pettinotti, tramite portone carraio, l'accesso pedonale è invece ubicato al civico n.ro 6 della Piazza Garibaldi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



Servizi della zona: il Comune di Barge, in generale, è dotato dei principali servizi e delle principali attrezzature.

Caratteristiche territoriali delle zone limitrofe: aree agricole e montane con presenza di piccoli centri abitati simili al Comune di Barge, i principali centri urbani, ubicati nella vicinanze, sono i Comuni di Saluzzo e Pinerolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO:

Catasto Fabbricati del Comune di Barge (CN):

Foglio 61 particella 64 sub. 11, Categoria A/3, Classe U, Consistenza vani 4, Rendita € 192,12

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:

la quota di una metà;

proprietario per

la quota di una metà;

proprietaria per

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, inutilizzato da circa 3-4 anni (come riferito dal proprietario), in condizioni di scarsa manutenzione, scollegato dalle utenze e privo di arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 02/07/2020 ai numeri 3548/429 per complessivi € 20.000,00 a favore, di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 09/06/2020 repertorio n.ro 722, per un debito capitale di € 10.851,31, contro il Signor

gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 17/02/2023 ai numeri 1057/872 a favore di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" e contro il Signor

derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 24/01/2023 repertorio n.ro 165 emesso da U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo, **gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini esperite presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Barge, e da quanto indicato sull'allegato atto di divisione Notaio Gianangelo ROCCA, l'appartamento oggetto di stima, facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato oggetto di successivi interventi edilizi come da elenco che segue:

- Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità n.ro 6680 in data 25 maggio 2010 (Pratica n.ro 2010/1) a cui è seguito certificato di agibilità n.ro 2011/15 in data 3 maggio 2011;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio depositato (Pratica n.ro 2010/1).

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato oltreché allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo; si segnala unicamente la mancata rappresentazione grafica dell'apertura presente sul pianerottolo di arrivo del vano scala per l'accesso ad altro appartamento ubicato al medesimo piano.

4.3.3. Attestato di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta già dotata di Attestato di Prestazione Energetica, viene pertanto predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica riferito alla situazione riscontrata in sito al momento del sopralluogo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Catasto Fabbricati del Comune di Barge (CN):

Foglio 61 particella 64 sub. 11.

la quota di una metà;

proprietario per

la quota di una metà;

proprietaria per

dalla data del 25/05/2011 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 25/05/2011 Repertorio n.ro 120255/15158, trascritto a Saluzzo in data 06/06/2011 ai nn. 4064/3009 e registrato a Saluzzo il 06/06/2011 al n.ro 1432 Serie 1T.

6.2 Precedenti proprietari:

la quota di 1/3;

proprietaria per

la quota di 1/3;

proprietario per

la quota di 1/3;

proprietaria per

dalla data del 15/02/2007 sino alla data del 25/05/2011 in forza di dichiarazione di successione della Signora _____, presentata a Saluzzo, annotata il 14/02/2008 al n.ro 88 del volume 753 e trascritta a Saluzzo in data 10/03/2008 ai nn. 1924/1480. (Si precisa che, con nota trascritta a Saluzzo in data 17/02/2023 ai nn. 1056/871, l'accettazione tacita di eredità è stata richiesta, ai sensi degli articoli 2648, 2650, 2660 del Codice Civile, in forza di atto notarile pubblico rogito Notaio AMIANTO Paolo di Savigliano del 30/04/2008 rep. n.ro 11933/2993, trascritto a Saluzzo il 20/05/2008 ai n.ri 3788/2846).

la quota di 2/9;

proprietaria per

la quota di 2/9;

proprietario per

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

proprietaria per

la quota di 2/9;

proprietaria per la quota

1/9,

dalla data del 26/12/1995 sino alla data del 15/02/2007 in forza di dichiarazione di successione del Signor Saluzzo ed annotata il 12/04/1996 al n.ro 64 del volume 641 e trascritta a Saluzzo in data 21/02/1997 ai nn. 1142/933.

Note: Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dagli atti notarili di provenienza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini esperite presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Barge, e da quanto indicato sull'allegato atto di divisione Notaio Gianangelo ROCCA, l'appartamento oggetto di stima, facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato oggetto di successivi interventi edilizi come da elenco che segue:

- Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità n.ro 6680 in data 25 maggio 2010 (Pratica n.ro 2010/1) a cui è seguito certificato di agibilità n.ro 2011/15 in data 3 maggio 2011;

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio depositato (Pratica n.ro 2010/1).

7.1 Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge l'immobile oggetto del presente Lotto 001 risulta essere ubicato in area urbanistica "CS - Centro storico" la cui utilizzazione è normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Note: Dati desunti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge in data 18 maggio 2023 prot. n.ro 7432.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI:

8.1 Unità immobiliare principale:

L'unità immobiliare oggetto di stima, appartamento (sub. 11), facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, risulta distribuita su due piani fuori terra (piano terreno e piano secondo) ed è formata da:

- al piano terreno: locale ad uso cantina con antistante corridoio di accesso alla stessa, ad altra proprietà e al cortile comune;
- al piano secondo (terzo fuori terra): scala di collegamento con i piani sottostanti, accesso su soggiorno, cucina, camera, bagno, porzione di balcone su cui esiste un piccolo locale ripostiglio in cui è alloggiata la caldaia.

La struttura risulta essere costituita da muratura portante, il tetto a padiglione, presenta orditura lignea e manto di copertura in lastre lapidee "lose", i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e i serramenti in legno, il fabbricato risulta allacciato ai principali servizi.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali ma scollegato dalle utenze, presenta altezze interne inferiori a mt. 2,70, pavimentazioni in legno (in ceramica nel bagno), murature intonacate e tinteggiate il tutto con uno stato di conservazione scarso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiali muratura portante tradizionale; condizioni discrete.

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

Strutture orizzontali: materiale misto muratura e ferro-laterizio; condizioni discrete per l'edificio in generale ma pessime per quanto riguarda i soffitti dell'unità immobiliare in questione.

Copertura: tipologia a falde; materiale struttura in legno manto in lastre lapidee "lose"; condizioni discrete.

Scale: materiali pavimentazione in pietra; condizioni: discrete.

Balconi/terrazzo: materiali soletta in cemento e parapetto metallico; condizioni mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con persiane (su fronte verso piazza); condizioni mediocri.

Manto di copertura: in lastre lapidee "lose"; condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale laterizio; coibentazione assente/scarsa; rivestimento esterno intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra; condizioni: discrete presenta tracce di umidità di risalita.

Pavimentazione interna: materiale ceramica nel bagno e legno nei restanti locali; condizioni scarse.

Portone di ingresso: in metallo l'accesso carraio e in legno l'accesso pedonale; condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia; condizioni: non in funzione in quanto slacciato dalla rete.

Idrraulico: sottotraccia; condizioni: non in funzione in quanto slacciato dalla rete.

Antintrusione: non presente.

Fognatura: collegamento alla rete fognaria pubblica.

Acquedotto: collegamento alla rete idrica pubblica.

Termico: sottotraccia; non in funzione in quanto slacciato dalla rete.

Irrigazione: non presente.

Aspirazione: non presente.

Diffusione sonora: non presente.

Fotovoltaico: non presente.

Calcolo della superficie commerciale UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (Sub. 11):

DESCRIZIONE	S.U.L.	RAPPORTI MERCANTILI	SUP. COMMERCIALE
Cantina piano terra	24,00 mq	0,25	6,00 mq
Abitazione piano secondo	63,00 mq	1,00	63,00 mq
Balcone piano secondo	5,00 mq	0,50	2,50 mq
TOTALE	===	===	71,50 mq

8.2 Unità immobiliare e accessorie:

Come si evince dalla tabella di cui sopra nonché dalla planimetria catastale allegata non risultano unità immobiliari accessorie.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene idoneo usare il metodo di stima comparativo sulla base di precise indagini di mercato e sulla personale conoscenza di trattative di immobili similari, tenendo in debita considerazione la reale situazione del bene.

In particolare però, non essendo stato possibile trovare atti di compravendita nel breve periodo riguardanti immobili a destinazione residenziale, quali comparabili, sono state utilizzate le quantificazioni economiche di immobili posti in vendita, con caratteristiche simili od assimilabili a quello oggetto della presente valutazione.

Sono state reperite a tal proposito n.ro 2 unità immobiliari simili poste in vendita nel centro abitato del Comune di Barge; applicando al prezzo richiesto un deprezzamento adeguato, in linea con le differenze riscontrate sul mercato tra le domande ed i prezzi reali di vendita; detti immobili risultano pertanto avere come prezzo di riferimento preso in considerazione € 38.000,00 (sup. 70 mq, con stato di conservazione usato) e € 38.000,00 (sup. 75 mq, con stato di conservazione usato).



A seguito dei riscontri di mercato di cui sopra si è potuto determinare, tramite una media ponderata dei prezzi posti in vendita riferiti alle superfici complessive, in funzione anche delle reali condizioni manutentive in cui versa l'immobile oggetto di stima, come più probabile valore di mercato unitario la cifra di complessivi € 450,00 al metro quadrato.

9.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Barge, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

9.3. Valutazione corpi:

Unità immobiliare principale e pertinenze (Appartamento in Barge - Lotto 001):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato applicando, alle superfici commerciali così come sopra determinate, il prezzo medio unitario ottenuto pari ad € 450,00 al mq. per l'appartamento e relative pertinenze, per cui si avrà:

Superficie commerciale appartamento mq. 71,50 x 450,00 €/mq. =	€ 32.175,00
Valore complessivo intero Lotto 001:	€ 32.175,00
Valore complessivo diritto e quota (pari ad ½) Lotto 001:	€ 16.087,50

9.4. Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 15% per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi:

€ 2.413,13

Spese condominiali scadute:

non previsti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Riduzione del valore del 10% per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa:

€ 1.608,75

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

non previsti

Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie

non previsti

Valore complessivo decurtazioni:

€ 5.021,88

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 001:

Il valore della quota di proprietà dell'immobile oggetto di perizia di cui al presente Lotto 001, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova alla data della presente relazione peritale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 001 PARI AD € 11.065,62 arrotondati ad € 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00).



**Terreni agricoli in proprietà esclusiva ubicati
in località di pianura del Comune di BARGE (CN)
- Lotto 002 -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per l'intero di due appezzamenti di terreni agricoli nella parte di pianura del Comune di Barge (CN), in Località Assarti, accessibili tramite tratti di strada sterrata che si diramano dalla viabilità pubblica denominata Via Becetto.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo (*foglio n.ro 54 particella n.ro 69*) irriguo, costituente un sol corpo, di forma regolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un impianto di Kiwi completamente abbandonato e, per la gran parte, invaso da infestanti.

Mentre il secondo appezzamento di terreno agricolo (*foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395*) irriguo, costituente un sol corpo, di forma irregolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un porzione impiantata a vigneto (*particella n.ro 395*) mentre la restante porzione è coltivata a seminativo.

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati ma sono condotti direttamente dalla proprietà stessa.

I beni oggetto del presente Lotto 002 risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali:

Intestazione:

proprietario per

l'intero;

al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 54 particella 69, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 7.400 mq. Reddito Dominicale € 51,59, Reddito Agrario € 30,57.

Foglio 55 particella 391, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 6.192 mq. Reddito Dominicale € 25,58, Reddito Agrario € 27,18.

Foglio 55 particella 394, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 1.878 mq. Reddito Dominicale € 7,76, Reddito Agrario € 8,24.

Foglio 55 particella 395, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 3.158 mq. Reddito Dominicale € 22,02, Reddito Agrario € 13,05.

Coerenze (*terreno di cui al foglio n.ro 54 particella n.ro 69*): Foglio n.ro 54 mappali n.ro 182 a nord ed est, n.ro 107, 238 e 240 a sud, 166 e 128 ad ovest.

Coerenze (*terreno di cui al foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395*): Foglio n.ro 55 mappali n.ro 357 a nord, n.ro 623, 620, 239 ad est, strada a sud, 238, 237 e 236 ad ovest.

Note: Dati catastali desunti da visure storiche in data 26/05/2023. Coerenze e confini desunti dagli estratti di mappa catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i terreni agricoli costituenti il presente Lotto 002, sono ubicati nella parte di pianura del Comune di Barge (CN), in Località Assarti, accessibili tramite tratti di strada sterrata che si diramano dalla viabilità pubblica denominata Via Becetto.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo (*foglio n.ro 54 particella n.ro 69*) irriguo, costituente un sol corpo, di forma regolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata



via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un impianto di Kiwi completamente abbandonato e, per la gran parte, invaso da infestanti.

Mentre il secondo appezzamento di terreno agricolo (foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395) irriguo, costituente un sol corpo, di forma irregolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un porzione impiantata a vigneto (particella n.ro 395) mentre la restante porzione è coltivata a seminativo.

Servizi della zona: il Comune di Barge, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e le principali attrezzature, ubicate, prevalentemente, nel centro abitato posto a circa 4 km dai cespiti oggetto di valutazione. I terreni oggetto di valutazione, essendo ad esclusivo uso agricolo, non sono provvisti dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono presenti infatti: la rete di distribuzione dell'acqua potabile, la rete di smaltimento delle acque reflue, né la rete del metano.

Caratteristiche territoriali delle zone limitrofe: aree agricole e montane con presenza di piccoli centri abitati simili al Comune di Barge, i principali centri urbani, ubicati nella vicinanze, sono i Comuni di Saluzzo e Pinerolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 54 particella 69, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 7.400 mq. Reddito Dominicale € 51,59, Reddito Agrario € 30,57.

Foglio 55 particella 391, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 6.192 mq. Reddito Dominicale € 25,58, Reddito Agrario € 27,18.

Foglio 55 particella 394, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 1.878 mq. Reddito Dominicale € 7,76, Reddito Agrario € 8,24.

Foglio 55 particella 395, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 3.158 mq. Reddito Dominicale € 22,02, Reddito Agrario € 13,05.

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà del Signor:

proprietario per

Pinerolo.

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati ma sono condotti direttamente dalla proprietà stessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipoteca volontaria: capitale di € 85.000,00, totale di € 170.000,00 durata 15 anni, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 09/08/2016 ai numeri 5530/665 a favore della "UNICREDIT SPA" a garanzia di mutuo fondiario, derivante da atto notarile Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo del 08/08/2016 Repertorio n.ro 125445/18988, contro il Signor

gravante solo ed esclusivamente sugli

immobili di cui al presente Lotto 002 per l'intero.

Ipoteca giudiziale: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 02/07/2020 ai numeri 3548/429 per complessivi € 20.000,00 a favore, di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 09/06/2020 repertorio n.ro 722, per un debito capitale di € 10.851,31, contro il Signor

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

cf. : **gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 17/02/2023 ai numeri 1057/872 a favore di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" e contro il Signor

derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 24/01/2023 repertorio n.ro 165 emesso da U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo, **gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali in mio possesso coincidono sostanzialmente con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 54 particella 69, Foglio 55 particelle 391, 394 e 395.

proprietario per

l'intero.

dalla data del 19/07/2016 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 19/07/2016 Repertorio n.ro 125372/18923, trascritto a Saluzzo in data 04/08/2016 ai nn. 5312/4077 e 5313/4078, e registrato a Saluzzo il 04/08/2016 al n.ro 2591 Serie 1T.

6.2 Precedenti proprietari:

Foglio 54 particella 69,

proprietaria per

l'intero;

dalla data del 01/03/1985 sino alla data del 19/07/2016, in forza di atto di divisione a firma del Notaio ARESE Carlo di Barge in data 01/03/1985 Repertorio n.ro 6052, trascritto a Saluzzo in data 28/03/1985 ai nn. 1681/1391 e registrato a Saluzzo il 19/03/1985 al n.ro 722 Volume 9.

Foglio 55 particelle 391, 394 e 395.

proprietario per

l'intero;

dalla data del 11/01/1997 sino alla data del 19/07/2016, in forza di atto di divisione a firma del Notaio SILVESTRI Tullio di Saluzzo in data 11/01/1997 Repertorio n.ro 31201/12498, trascritto a Saluzzo in data 10/02/1997 ai nn. 892/733 e registrato a Saluzzo il 30/01/1997 al n.ro 210 Serie 1V e successiva riunione di

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

usufrutto alla nuda proprietà, in morte della madre

Pinerolo il 31/08/1997 (pratica di ricongiungimento n.ro 11692.1/1999, in atti della competente sezione dell' Agenzia del Territorio di Cuneo dal 28/10/2002, protocollo n.ro 364115).

Note: Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento nonché dagli atti notarili di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica.

7.1 Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge gli immobili oggetto del presente Lotto 002 risultano essere ubicati in area urbanistica "E - Aree agricole" la cui utilizzazione è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Note: Dati desunti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge in data 18 maggio 2023 prot. n.ro 7432.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

8.1 Unità immobiliare principale (Terreni agricoli di pianura - Lotto 002):

Proprietà per l'intero di due appezzamenti di terreni agricoli nella parte di pianura del Comune di Barge (CN), in Località Assarti, accessibili tramite tratti di strada sterrata che si diramano dalla viabilità pubblica denominata Via Becetto.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo (foglio n.ro 54 particella n.ro 69) irriguo, costituente un sol corpo, di forma regolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un impianto di Kiwi completamente abbandonato e, per la gran parte, invaso da infestanti.

Mentre il secondo appezzamento di terreno agricolo (foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395) irriguo, costituente un sol corpo, di forma irregolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un porzione impiantata a vigneto (particella n.ro 395) mentre la restante porzione è coltivata a seminativo.

Calcolo superficie commerciale del terreno agricolo di pianura - Lotto 002:

Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 54 particella n.ro 69	7.400 mq
Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395	11.228 mq
Terreno agricolo di pianura - Lotto 002 superficie commerciale	18.628 mq

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni agricoli di pianura a vocazione prato/seminativo irriguo/frutteto/vigneto) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

- Localizzazione: zona agricola di pianura;
- Contratto: compravendita;
- Destinazione: agricola;
- Tipologia bene: terreni a vocazione Prato/Seminativo Irriguo/Frutteto-Vigneto;
- Dimensioni: medie;
- Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;
- Forma di mercato: oligopolio;
- Livello di prezzo: riferito a terreni agricoli 20.000,00/25.000,00 €/G.ta P.se
- Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli, specie in zone con buona vocazione produttiva agricola come l'area delle colline Saluzzesi (Regione agraria 9), in cui risultano inseriti i beni oggetto di valutazione, sia in controtendenza rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti ricercatissimi e molto appetibili.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una buona commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2023) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori. Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 20.000,00 €/G.ta P.se ed i 25.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 6,00 corrispondente ad € 22.860,00 per giornata piemontese.

9.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Barge, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

9.3. Valutazione corpi

Unità immobiliare principale (Terreno agricolo di pianura - Lotto 002):

Stima monoparametrica:

Il calcolo del valore è effettuato applicando, alle superfici commerciali così come sopra determinate, il valore unitario stimato pari ad € 6,00 al mq. (pari a 22.860,00 €/G.ta Piemontese), per cui si avrà:

Superficie commerciale mq. 18.628 x 6,00 €/mq. =	€ 111.768,00
Valore Unitario:	€/mq 6,00
Superficie commerciale complessiva Lotto 002:	mq. 18.628
Valore complessivo intero Lotto 002:	€ 111.768,00
Valore complessivo diritto e quota (pari all'intero) Lotto 002:	€ 111.768,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

Riduzione del valore del 15% per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi:	€ 16.765,20
Spese condominiali scadute:	non previste
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	non previste
Riduzione del valore del 10% per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa:	non previste
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	non previste
Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie	non previste
Valore complessivo decurtazioni:	€ 16.765,20

9.5. Prezzo base d'asta del Lotto 002

Il valore dell'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al presente Lotto 002, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trovano alla data della presente relazione peritale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 002 PARI AD € 95.002,80 arrotondati ad € 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



**Terreni agricoli boscati in quote di proprietà ubicati
in località montane del Comune di BARGE (CN)
- Lotto 003 -**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per quote differenti (1/9 Foglio 49 particella 218 e 1/3 Foglio 60 particella 81) di due appezzamenti di terreni agricoli in zona montana del Comune di Barge (CN), il primo in Località Sant'Antonino di Torriana e, il secondo, in Località Combe, entrambi difficilmente accessibili.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 49 particella n.ro 218), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Sant'Antonino di Torriana, si presenta alla vista come zona boscata.

Anche il secondo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 60 particella n.ro 81), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Combe, si presenta alla vista come zona boscata.

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati.

I beni oggetto del presente Lotto 003 risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali:

Intestazione:

al **Catasto Terreni** del Comune di Barge (CN):

Foglio **49** particella **218**, qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie 4.466 mq. Reddito Dominicale € 10,38, Reddito Agrario € 5,77.

Intestazione:

Foglio **60** particella **81**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 15.569 mq. Reddito Dominicale € 20,10, Reddito Agrario € 4,82.

Coerenze (terreno di cui al foglio n.ro 49 particella n.ro 218): Foglio n.ro 49 mappali n.ro 89 a nord, n.ro 173 ad est, n.ri 170, 321, 320 a sud e ad ovest.

Coerenze (terreno di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 81): Foglio n.ro 60 mappali n.ro 80, 82 e 1251 ad ovest e a nord, n.ro 188 ad est e altri mappali del Foglio n.ro 63 a sud.

Note: Dati catastali desunti da visure storiche in data 26/05/2023. Coerenze e confini desunti dagli estratti di mappa catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: i due appezzamenti di terreno agricolo in zona montana del Comune di Barge (CN), costituenti il presente Lotto 003, sono ubicati il primo in Località Sant'Antonino di Torriana e, il secondo, in Località Combe, entrambi difficilmente accessibili.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 49 particella n.ro 218), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Sant'Antonino di Torriana, si presenta alla vista come zona boscata.

Anche il secondo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 60 particella n.ro 81), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Combe, si presenta alla vista come zona boscata.

Servizi della zona: il Comune di Barge, in generale, è dotato di tutti i principali servizi e le principali attrezzature, ubicate, prevalentemente, nel centro abitato posto a circa 4 km dai cespiti oggetto di valutazione. I terreni oggetto di valutazione, essendo ad esclusivo uso agricolo, non sono provvisti dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non sono presenti infatti: la rete di distribuzione dell'acqua potabile, la rete di smaltimento delle acque reflue, né la rete del metano.

Caratteristiche territoriali delle zone limitrofe: aree agricole e montane con presenza di piccoli centri abitati simili al Comune di Barge, i principali centri urbani, ubicati nella vicinanze, sono i Comuni di Saluzzo e Pinerolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio **49** particella **218**, qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie 4.466 mq. Reddito Dominicale € 10,38, Reddito Agrario € 5,77.

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:



Foglio **60** particella **81**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 15.569 mq. Reddito Dominicale € 20,10, Reddito Agrario € 4,82.

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:

La proprietà dichiara, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale: iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 02/07/2020 ai numeri 3548/429 per complessivi € 20.000,00 a favore, di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 09/06/2020 repertorio n.ro 722, per un debito capitale di € 10.851,31, contro il Signor _____, cf _____, **gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 17/02/2023 ai numeri 1057/872 a favore di "BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO SPA" e contro il Signor _____, derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 24/01/2023 repertorio n.ro 165 emesso da U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo, **gravante solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ciascuno per la propria quota di proprietà.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali in mio possesso coincidono sostanzialmente con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **INESISTENTI (come indicato dalla proprietà).**

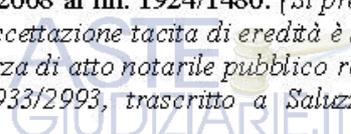
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 49 particella 218.



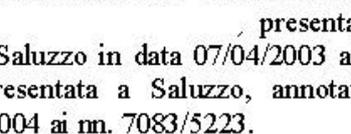
dalla data del 15/02/2007 sino ad oggi in forza di dichiarazione di successione della Signora  presentata a Saluzzo, annotata il 14/02/2008 al n.ro 88 del volume 753 e trascritta a Saluzzo in data 10/03/2008 ai nn. 1924/1480. (Si precisa che, con nota trascritta a Saluzzo in data 17/02/2023 ai nn. 1056/871, l'accettazione tacita di eredità è stata richiesta, ai sensi degli articoli 2648, 2650, 2660 del Codice Civile, in forza di atto notarile pubblico rogito Notaio AMIANTO Paolo di Savigliano del 30/04/2008 rep. n.ro 11933/2993, trascritto a Saluzzo il 20/05/2008 ai n.ri 3788/2846).

6.2 Precedenti proprietari:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):
Foglio 49 particella 218.



di 1/3;

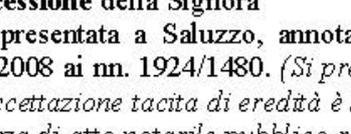
dalla data del 14/08/2002 sino alla data del 15/02/2007, in forza di dichiarazione di successione della Signora  presentata a Saluzzo, annotata il 11/02/2003 al n.ro 6 del volume 709 e trascritta a Saluzzo in data 07/04/2003 ai nn. 2572/1925, successivamente integrata con successione integrativa presentata a Saluzzo, annotata il 12/07/2004 al n.ro 74 del volume 720 e trascritta a Saluzzo in data 25/09/2004 ai nn. 7083/5223.

6.1 Attuali proprietari:

Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):
Foglio 60 particella 81.



la quota di 1/3;

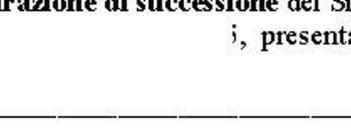
dalla data del 15/02/2007 sino ad oggi in forza di dichiarazione di successione della Signora  , presentata a Saluzzo, annotata il 14/02/2008 al n.ro 88 del volume 753 e trascritta a Saluzzo in data 10/03/2008 ai nn. 1924/1480. (Si precisa che, con nota trascritta a Saluzzo in data 17/02/2023 ai nn. 1056/871, l'accettazione tacita di eredità è stata richiesta, ai sensi degli articoli 2648, 2650, 2660 del Codice Civile, in forza di atto notarile pubblico rogito Notaio AMIANTO Paolo di Savigliano del 30/04/2008 rep. n.ro 11933/2993, trascritto a Saluzzo il 20/05/2008 ai n.ri 3788/2846).

6.2 Precedenti proprietari:

Foglio 60 particella 81.



di 1/3;

dalla data del 26/12/1995 sino alla data del 15/02/2007 in forza di dichiarazione di successione del Signor  , presentata a



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



Saluzzo ed annotata il 12/04/1996 al n.ro 64 del volume 641 e trascritta a Saluzzo in data 21/02/1997 ai nn. 1142/933.

Note: Dati desunti dalla certificazione ipo-catastale allegata alla procedura e successive visure di aggiornamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica.

7.1 Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge gli immobili oggetto del presente Lotto 003 risultano essere ubicati in area urbanistica "AAM - Aree agricole montane" la cui utilizzazione è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Note: Dati desunti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barge in data 18 maggio 2023 prot. n.ro 7432.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

8.1 Unità immobiliare principale (Terreni agricoli montani - Lotto 003):

Proprietà per quote differenti (1/9 Foglio 49 particella 218 e 1/3 Foglio 60 particella 81) di due appezzamenti di terreni agricoli in zona montana del Comune di Barge (CN), il primo in Località Sant'Antonino di Torriana e, il secondo, in Località Combe, entrambi difficilmente accessibili.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 49 particella n.ro 218), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Sant'Antonino di Torriana, si presenta alla vista come zona boscata.

Anche il secondo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 60 particella n.ro 81), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Combe, si presenta alla vista come zona boscata.

Calcolo superficie commerciale del terreno agricolo montano - Lotto 003:

Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 49 particella n.ro 218	4.466 mq
Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 60 particella n.ro 81	15.569 mq
Terreno agricolo montano - Lotto 003 superficie commerciale	20.035 mq

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione estimativa, in considerazione della particolarità dei beni (terreni agricoli montani boscati) verrà utilizzato il metodo denominato "stima monoparametrica". Detto metodo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il segmento di mercato di riferimento, entro cui si sono ricercati i dati immobiliari comparabili, può essere riassunto come segue:

- Localizzazione: zona agricola montana;
- Contratto: compravendita;
- Destinazione: agricola;

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



- Tipologia bene: terreni agricoli montani a bosco;
- Dimensioni: piccole;
- Caratteri domanda/offerta: imprenditori agricoli/privati;
- Forma di mercato: oligopolio;
- Livello di prezzo: riferito a terreni agricoli 1.500,00/2.000,00 €/G.ta P.se
- Fase del mercato immobiliare: stasi-recessione.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno dimostrato come, il segmento relativo ai terreni agricoli montani utilizzati a bosco, sia in linea rispetto al momento di crisi del mercato immobiliare, tali beni risultano infatti poco ricercati e si riscontrano pochissime compravendite.

Alla luce di quanto precedentemente esposto si ritiene pertanto di ipotizzare una scarsa commerciabilità per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione.

Trattandosi quindi di terreni agricoli il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il metodo denominato "stima monoparametrica", così come precedentemente illustrato; si precisa che nella stesura della presente relazione peritale estimativa non si è fatto ricorso ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (valori agricoli medi della Provincia di Cuneo) e dalla commissione provinciale espropri di Cuneo (valori per l'anno 2023) in quanto, i dati desunti dalle suddette tabelle, rispetto ai valori di mercato riscontrati, risultano generalmente sensibilmente inferiori. Pertanto, oltre alla personale conoscenza di trattative per beni analoghi, si sono ulteriormente assunte informazioni presso svariati studi professionali della zona, specializzati in compravendita di terreni agricoli. Come già sottolineato, non potendo utilizzare alcun altro metodo estimativo, ad esclusione della personale conoscenza del mercato, si è provveduto ad esperire un'accurata indagine di mercato.

Si precisa che le compravendite avvengono normalmente con il riferimento alla dimensione denominata "giornata piemontese" (pari a 3.810,00 mq) pertanto, il prezzo medio di mercato riscontrato in zona, a seguito dell'accurata ed approfondita indagine di cui sopra, risulta essere oscillante tra i 1.500,00 €/G.ta P.se ed i 2.000,00 €/G.ta P.se ed anche oltre, ma, questi ultimi, sono casi in cui, molte volte, si innescano motivazioni di carattere speculativo e, pertanto, non sono assolutamente da prendere in considerazione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni suesposte, si ritiene di poter, cautelativamente, attribuire ai beni oggetto di valutazione il prezzo unitario medio che segue: €/mq 0.50 corrispondente ad € 1.905,00 per giornata piemontese.

9.2. Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Barge, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, Studi tecnici/professionali di zona.

9.3. Valutazione corpi

Unità immobiliare principale (Terreno agricolo montano - Lotto 003):

Stima monoparametrica:

Il calcolo del valore è effettuato applicando, alle superfici commerciali così come sopra determinate, il valore unitario stimato pari ad € 0,50 al mq. (pari a 1.905,00 €/G.ta Piemontese), per cui si avrà:

Superficie commerciale mq. 20.035 x 0,50 €/mq. =	€ 10.017,50
Valore Unitario:	€/mq 0,50
Superficie commerciale complessiva Lotto 003:	mq. 20.035
Valore complessivo intero foglio n.ro 49 particella n.ro 218:	€ 2.233,00
Valore complessivo intero foglio n.ro 60 particella n.ro 81:	€ 7.784,50
Valore complessivo intero Lotto 003:	€ 10.017,50
Valore diritto e quota (pari ad 1/9) foglio n.ro 49 particella n.ro 218:	€ 248,11
Valore diritto e quota (pari ad 1/3) foglio n.ro 60 particella n.ro 81:	€ 2.594,83
Valore complessivo diritto e quota (1/9 e 1/3) Lotto 003:	€ 2.842,94

9.4. Adeguamenti e correzioni:

Riduzione del valore del 15% per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi ed altri oneri o pesi: € 426,44

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

Spese condominiali scadute:	non previsti
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	non previsti
Riduzione del valore del 10% per maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa:	€ 284,29
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	non previsti
Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie	non previsti
Valore complessivo decurtazioni:	€ 710,73

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 003:

Il valore delle quote di proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al presente Lotto 003, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trovano alla data della presente relazione peritale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 003 PARI AD € 2.132,21 arrotondati ad € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



Allegato riassuntivo "A" come previsto dal quesito per il C.T.U. in data 02/03/2023

**Quota di proprietà pari ad una metà di appartamento in BARGE (CN)
Piazza Garibaldi, 6
- Lotto 001 -**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Proprietà per la quota di 1/2 di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Barge (CN), in Piazza Garibaldi al civico n.ro 6; presenta un accesso pedonale dalla Piazza Garibaldi, 6 e uno carraio, al cortile comune, dalla via Pettinotti.

L'unità immobiliare oggetto di stima, **appartamento (sub. 11)**, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, risulta distribuita su due piani fuori terra (piano terreno e piano secondo) ed è formata da:

al piano terreno: locale ad uso cantina con antistante corridoio di accesso alla stessa, ad altra proprietà e al cortile comune;

al piano secondo (terzo fuori terra): scala di collegamento con i piani sottostanti, accesso su soggiorno, cucina, camera, bagno, porzione di balcone su cui esiste un piccolo locale ripostiglio in cui è alloggiata la caldaia.

La struttura risulta essere costituita da muratura portante, il tetto a padiglione, presenta orditura lignea e manto di copertura in lastre lapidee "lose", i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati e i serramenti in legno, il fabbricato risulta allacciato ai principali servizi.

L'appartamento oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risulta dotato degli impianti essenziali ma scollegato dalle utenze, presenta altezze interne inferiori a mt. 2,70, pavimentazioni in legno (in ceramica nel bagno), murature intonacate e tinteggiate il tutto con uno stato di conservazione scarso.

Calcolo della superficie commerciale UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (Sub. 11):

DESCRIZIONE	S.U.L.	RAPPORTI MERCANTILI	SUP. COMMERCIALE
Cantina piano terra	24,00 mq	0,25	6,00 mq
Abitazione piano secondo	63,00 mq	1,00	63,00 mq
Balcone piano secondo	5,00 mq	0,50	2,50 mq
TOTALE	===	===	71,50 mq

DATI CATASTALE:

Intestazione:

proprietario per la quota di una metà;
proprietaria per la quota di una metà;

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Barge (CN):

Foglio 61 particella 64 sub. 11, Categoria A/3, Classe U, Consistenza vani 4, Rendita € 192,12

Le planimetrie catastali risultano conformi rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato oltreché allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo; si segnala unicamente la mancata rappresentazione grafica dell'apertura presente sul pianerottolo di arrivo del vano scala per l'accesso ad altro appartamento ubicato al medesimo piano.

COERENZE:

Cantina al piano terra: a nord altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 subalterno n.ro 2 e cortile comune, a est vano scala comune, a sud altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 subalterno n.ro 22 e a ovest Via Pettinotti.



Appartamento al piano secondo: a nord vuoto su cortile comune, a est altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 altri subaltermi, a sud vuoto su piazza Garibaldi e a ovest altra proprietà di cui al foglio n.ro 61 particella n.ro 64 altri subaltermi.

PERTINENZA:

Proprietà per la quota di 1/2 di unità immobiliare urbana di civile abitazione, ubicata nel Comune di Barge (CN), in Piazza Garibaldi al civico n.ro 6; presenta un accesso pedonale dalla Piazza Garibaldi, 6 e uno carraio, al cortile comune, dalla via Pettinotti.

EVENTUALI COMPROPRIETARI:

MARCONETTO Sandra proprietaria per la quota di una metà.

PROVENIENZA:

Atto di divisione a firma del Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 25/05/2011 Repertorio n.ro 120255/15158, trascritto a Saluzzo in data 06/06/2011 ai nn. 4064/3009 e registrato a Saluzzo il 06/06/2011 al n.ro 1432 Serie 1T.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge l'immobile oggetto del presente Lotto 001 risulta essere ubicato in area urbanistica "**CS - Centro storico**" la cui utilizzazione è normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dalle indagini esperite presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Barge, e da quanto indicato sull'allegato atto di divisione Notaio Gianangelo ROCCA, l'appartamento oggetto di stima, facente parte di un più ampio corpo di fabbrica, risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato oggetto di successivi interventi edilizi come da elenco che segue:

Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità n.ro 6680 in data 25 maggio 2010 (Pratica n.ro 2010/1) a cui è seguito certificato di agibilità n.ro 2011/15 in data 3 maggio 2011;

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie costituenti l'ultimo titolo edilizio depositato (Pratica n.ro 2010/1).

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva non risulta già dotata di Attestato di Prestazione Energetica, viene pertanto predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica riferito alla situazione riscontrata in sito al momento del sopralluogo.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:
proprietario per la quota di una metà;
proprietaria per la quota di una metà.

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo, inutilizzato da circa 3-4 anni (*come riferito dal proprietario*), in condizioni di scarsa manutenzione, scollegato dalle utenze e privo di arredi.

VALORE DI STIMA:

Il valore della quota di proprietà dell'immobile oggetto di perizia di cui al presente Lotto 001, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova alla data della presente relazione pentale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 001 PARI AD € 11.065,62 arrotondati ad € 11.000,00 (dicomi euro undicimila/00).



**Terreni agricoli in proprietà esclusiva ubicati
in località di pianura del Comune di BARGE (CN)
- Lotto 002 -**



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Proprietà per l'intero di due appezzamenti di terreni agricoli nella parte di pianura del Comune di Barge (CN), in Località Assarti, accessibili tramite tratti di strada sterrata che si diramano dalla viabilità pubblica denominata Via Becetto.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo (*foglio n.ro 54 particella n.ro 69*) irriguo, costituente un sol corpo, di forma regolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un impianto di Kiwi completamente abbandonato e, per la gran parte, invaso da infestanti.

Mentre il secondo appezzamento di terreno agricolo (*foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395*) irriguo, costituente un sol corpo, di forma irregolare, posto nelle immediate vicinanze della via pubblica denominata via Becetto, dalla quale si accede tramite breve tratto di strada sterrata, si riscontra in sito un porzione impiantata a vigneto (*particella n.ro 395*) mentre la restante porzione è coltivata a seminativo.

Calcolo superficie commerciale del terreno agricolo di pianura - Lotto 002:

Terreno agricolo appezzamento al <i>foglio n.ro 54 particella n.ro 69</i>	7.400 mq
Terreno agricolo appezzamento al <i>foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395</i>	11.228 mq
Terreno agricolo di pianura - Lotto 002 superficie commerciale	18.628 mq

DATI CATASTALI:

Intestazione:

proprietario per l'intero;

al **Catasto Terreni** del Comune di Barge (CN):

Foglio **54** particella **69**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 7.400 mq. Reddito Dominicale € 51,59, Reddito Agrario € 30,57.

Foglio **55** particella **391**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 6.192 mq. Reddito Dominicale € 25,58, Reddito Agrario € 27,18.

Foglio **55** particella **394**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 1.878 mq. Reddito Dominicale € 7,76, Reddito Agrario € 8,24.

Foglio **55** particella **395**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 3.158 mq. Reddito Dominicale € 22,02, Reddito Agrario € 13,05.

Le planimetrie catastali in mio possesso coincidono sostanzialmente con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

COERENZE:

Terreno di cui al foglio n.ro 54 particella n.ro 69: Foglio n.ro 54 mappali n.ro 182 a nord ed est, n.ro 107, 238 e 240 a sud, 166 e 128 ad ovest.

Terreno di cui al foglio n.ro 55 particelle n.ri 391, 394 e 395: Foglio n.ro 55 mappali n.ro 357 a nord, n.ro 623, 620, 239 ad est, strada a sud, 238, 237 e 236 ad ovest.

PERTINENZA:

Proprietà per l'intero di due appezzamenti di terreni agricoli nella parte di pianura del Comune di Barge (CN), in Località Assarti, accessibili tramite tratti di strada sterrata che si diramano dalla viabilità pubblica denominata Via Becetto.

EVENTUALI COMPROPRIETARI:

Non presenti.



Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



PROVENIENZA:

Atto di compravendita a firma del Notaio ROCCA Gianangelo di Saluzzo in data 19/07/2016 Repertorio n.ro 125372/18923, trascritto a Saluzzo in data 04/08/2016 ai nn. 5312/4077 e 5313/4078, e registrato a Saluzzo il 04/08/2016 al n.ro 2591 Serie 1T.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge gli immobili oggetto del presente Lotto 002 risultano essere ubicati in area urbanistica "E - Aree agricole" la cui utilizzazione è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano, alla data odierna, di proprietà del Signor:
: proprietario per l'intero.

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati ma sono condotti direttamente dalla proprietà stessa.

VALORE DI STIMA:

Il valore dell'intera proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al presente Lotto 002, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trovano alla data della presente relazione peritale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 002 PARI AD € 95.002,80 arrotondati ad € 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola



**Terreni agricoli boscati in quote di proprietà ubicati
in località montane del Comune di BARGE (CN)
- Lotto 003 -**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE:

Proprietà per quote differenti (1/9 Foglio 49 particella 218 e 1/3 Foglio 60 particella 81) di due appezzamenti di terreni agricoli in zona montana del Comune di Barge (CN), il primo in Località Sant'Antonino di Torriana e, il secondo, in Località Combe, entrambi difficilmente accessibili.

In particolare trattasi di un primo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 49 particella n.ro 218), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Sant'Antonino di Torriana, si presenta alla vista come zona boscata.

Anche il secondo appezzamento di terreno agricolo montano (foglio n.ro 60 particella n.ro 81), costituente un sol corpo, di forma irregolare, sito in Località Combe, si presenta alla vista come zona boscata.

Calcolo superficie commerciale del terreno agricolo montano - Lotto 003:

Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 49 particella n.ro 218	4.466 mq
Terreno agricolo appezzamento al foglio n.ro 60 particella n.ro 81	15.569 mq
Terreno agricolo montano - Lotto 003 superficie commerciale	20.035 mq

DATI CATASTALI:

Intestazione:

- proprietaria per la quota di 1/9;
- proprietario per la quota di 1/9;
- proprietaria per la quota di 1/9;
- rietaria per la quota di 3/9;
- stano per la quota di 3/9;

al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 49 particella 218, qualità BOSCO MISTO, classe U, superficie 4.466 mq. Reddito Dominicale € 10,38, Reddito Agrario € 5,77.

Intestazione:

- proprietaria per la quota di 1/3;
- proprietario per la quota di 1/3;
- proprietaria per la quota di 1/3;

al Catasto Terreni del Comune di Barge (CN):

Foglio 60 particella 81, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie 15.569 mq. Reddito Dominicale € 20,10, Reddito Agrario € 4,82.

Le planimetrie catastali in mio possesso coincidono sostanzialmente con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

COERENZE:

Terreno di cui al foglio n.ro 49 particella n.ro 218: Foglio n.ro 49 mappali n.ro 89 a nord, n.ro 173 ad est, n.ri 170, 321, 320 a sud e ad ovest.

Terreno di cui al foglio n.ro 60 particella n.ro 81: Foglio n.ro 60 mappali n.ro 80, 82 e 1251 ad ovest e a nord, n.ro 188 ad est e altri mappali del Foglio n.ro 63 a sud.

PERTINENZA:

Proprietà per quote differenti (1/9 Foglio 49 particella 218 e 1/3 Foglio 60 particella 81) di due appezzamenti di terreni agricoli in zona montana del Comune di Barge (CN), il primo in Località Sant'Antonino di Torriana e, il secondo, in Località Combe, entrambi difficilmente accessibili.

EVENTUALI COMPROPRIETARI:

Degli immobili di cui al Foglio 49 particella 218, risultano, alla data odierna, comproprietari i Signori:

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

proprietaria per la quota di 1/9;
proprietaria per la quota di 1/9;
proprietaria per la quota di 3/9;
proprietario per la quota di 3/9;
proprietario **60** particella **81**, risultano, alla data odierna, comproprietari i Signori:
proprietaria per la quota di 1/3;
proprietaria per la quota di 1/3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA:

Dichiarazione di successione della Signora _____, deceduta a Torino il _____, presentata a Saluzzo, annotata il 14/02/2008 al n.ro 88 del volume 753 e trascritta a Saluzzo in data 10/03/2008 ai nn. 1924/1480. *(Si precisa che, con nota trascritta a Saluzzo in data 17/02/2023 ai nn. 1056/871, l'accettazione tacita di eredità è stata richiesta, ai sensi degli articoli 2648, 2650, 2660 del Codice Civile, in forza di atto notarile pubblico rogito Notaio AMIANTO Paolo di Savigliano del 30/04/2008 rep. n.ro 11933/2993, trascritto a Saluzzo il 20/05/2008 ai n.ri 3788/2846).*

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Barge gli immobili oggetto del presente Lotto 003 risultano essere ubicati in area urbanistica "**AAM - Aree agricole montane**" la cui utilizzazione è normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non si rileva la presenza di immobili sui terreni di che trattasi, tali da aver dovuto ottenere titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Barge, così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al Foglio **49** particella **218**, risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:

proprietaria per la quota di 1/9;
proprietario per la quota di 1/9;
proprietaria per la quota di 1/9;
proprietaria per la quota di 3/9;
proprietario per la quota di 3/9;
proprietario **60** particella **81**, risultano, alla data odierna, di proprietà dei Signori:
proprietaria per la quota di 1/3;
proprietario per la quota di 1/3;
proprietaria per la quota di 1/3;

La proprietà dichiarava, in sede di sopralluogo, che i terreni in oggetto non risultano affittati.

VALORE DI STIMA:

Il valore delle quote di proprietà degli immobili oggetto di perizia di cui al presente Lotto 003, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trovano alla data della presente relazione peritale risulta pertanto, a parere dello scrivente, essere pari a complessivi:

LOTTO 003 PARI AD € 2.132,21 arrotondati ad € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

Saluzzo, 30 maggio 2023

Il perito estimatore:
(Arch. Roberto BERTOLA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

BERTOLA
ROBERTO BERTOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rodolfo Magri
Perito: Arch. Roberto Bertola

