

1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI.....	4
3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1	4
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	4
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
3.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
3.5 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
3.6 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	10
3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE	10
3.8 VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
4. ALLEGATI	12

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.107/2024 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Caraglio (CN) via delle Bealere.

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgevo le seguenti operazioni peritali:

1. verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale ;
4. Sopralluogo immobiliare, con la presenza del _____

In tale circostanza è stato possibile visionare i terreni, ottenere una descrizione particolareggiata dello stesso ed acquisire la documentazione fotografica (Allegato -E-).

Successivamente in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi prego esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto.

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di terreno agricolo nel comune di Caraglio.

In seguito al provvedimento a firma del Giudice di Pace di Cuneo in data 05/05/2024, repertorio 246/2024 ed iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 28/05/2024 al n. R.G. 4897 - R.P. 438 promosso da _____

, contro _____

per la piena proprietà della quota di 1/1, veniva sottoposto a pignoramento immobili il seguente bene sito in Comune di Caraglio (CN), Via delle Bealere:

-TERRENO AGRICOLO in corpo unico così censito:

•Catasto Terreni, foglio 22, mappale 81, Orto Irriguo, classe Unica, mq. 21.997,

Reddito Dominicale € 554,39, Reddito Agrario € 159,05

Lo scrivente ritiene corretto, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita dell'immobile, predisporre la formazione di un unico lotto denominato **LOTTO UNICO**.

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -UNICO-

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Identificazione catastale:

Comune di Caraglio, Foglio 22, mappale 81, Orto Irriguo, classe Unica, mq. 21.997,

Reddito Dominicale € 554,39, Reddito Agrario € 159,05

Tifolarità:

1000/1000

(Allegato -C-)

Descrizione.

TERRENO AGRICOLO, in un unico corpo avente forma irregolare e giacitura piana, contiguo, sul confine nord-est, alla strada pubblica Via delle Bealere da cui si accede alla proprietà.

I confini dell'appezzamento risultano materializzati come segue:

- sul lato nord-est con la citata strada pubblica;
- su un breve tratto del lato sud-est, dalla recinzione dei fabbricati limitrofi ;
- sul lato sud-ovest con il canale irriguo.

I confini nord-ovest e la restante parte del tratto sud-est non risultano perimetrati in modo evidente.

Il terreno è attraversato da un canale irriguo con sponde alberate, posizionato indicativamente sulla mezzeria dell'appezzamento trasversalmente all'asse longitudinale.

L'attraversamento di tale fosso è possibile tramite due porzioni intubate carrabili poste l'una all'estremo sud e l'altra nel centro del canale stesso.

Si segnala che sul terreno in oggetto, lungo il confine rettilineo con i mappali 83 e 84, è presente una strada sterrata originata presumibilmente da una percorrenza costante di mezzi agricoli, che si sviluppa a partire dai fabbricati rurali del



mappale 88 (in proprietà alla ditta eseguita ma non oggetto di pignoramento) per arrivare al canale trasversale citato.

Similmente anche lungo tale canale, sul suo lato ovest, è presente una pista ad uso dei mezzi agricoli che attraversa ortogonalmente il mappale 81 per proseguire sui confinanti mappali 83 a sud e 52 a nord, oltre al mappale 14.

A seguito di queste evidenze, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare le ricerche ed acquisire copia presso l'Archivio Notarile degli atti di provenienza antecedenti la successione _____ (vedi punto 3.6) e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito not. Marcarini Giuseppe del 28/12/1950, rep. 3341/2201, trascritto a Cuneo il 27/01/1951 ai n.312-313-314-315.316;
- Atto di divisione a rogito not. Pellegrino Mario del 17/06/1959, rep. 6158/1941, trascritto a Cuneo il 17/07/1959 al n.268;

dalla lettura di tali documenti non sono emerse servitù passive a carico del bene, per cui si ritiene corretto indicare come le servitù apparenti precedentemente evidenziate, siano riconducibili ad un uso continuativo non ben specificabile sia in termini temporali che di diritto.

Per quanto riguarda l'ambiente naturale, l'area interessata è contestualizzata in tipica zona agricola pedemontana, inserita in area irrigata appartenente all'area idrografica "Grana -Mellea".

Il tutto per una superficie catastale di mq. 21.997.

Il lotto si trova nella porzione ovest del comune di Caraglio, nella pianura alluvionale del Torrente Grana, molto prossima agli abitati di Passatore e San Pietro del Gallo, frazioni del comune di Cuneo, coltivato a prato stabile, con capacità irrigua fornita dal "Consorzio La Presidenta" ed una competenza d'acqua di ore 1 e minuti 37.

Confini:

a nord-est la Via delle Bealere e le particelle n.88 e 64 del F.22, a sud-est le suddette particelle 88, 64, le n.84, 83 del F.22 e la n.57 del F.23, a sud-ovest il n.100 del F.21, a nord-ovest confina unicamente con il mappale n.52 del F.22.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta posseduto _____ in qualità di proprietario, ma si segnala che, contestualmente all'acquisizione dei conteggi delle spese irrigue presso il Consorzio Irriguo " La Presidenta", è emerso come a partire dall'anno 2022 le spese stesse vengano saldate da soggetto terzo utilizzatore del terreno per il taglio dell'erba senza un contatto regolarmente registrato.

3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Eventuali obblighi derivanti dalla sussistenza delle condizioni di un eventuale contratto di affitto verbale a favore del soggetto "conduttore di fatto",

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA
PROCEDURA

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da atto giudiziario a rogito Giudice di Pace di Cuneo del 05/05/2024 rep. n.246/2024, decreto ingiuntivo, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 28/05/2004 al n. R.G. 4897 - R.P. 438 a favore di _____
_____ contro _____ per una quota capitale di € 7.869,76 più interessi per un totale complessivo di € 15.739,52 .

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. presso il Tribunale di Cuneo in data 17/07/2024 repertorio 2726/2024, verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/07/2024 al n. R.G. 6992 - R.P. 5858 a favore di _____
_____ contro _____

SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE.

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Araniti Maria Grazia del 19/10/2017 rep. n.5262/4250, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 20/10/2017 al n. R.G. 9959 - R.P. 1273, a favore di _____
_____ contro _____ per una quota capitale di €

35.000,00 più interessi per un totale complessivo di € 52.500,00 e durata di anni 8.

SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE

Le formalità citate vengono allegare (ALLEGATO -A-)

3.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO UNICO, ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica H, AREE PRODUTTIVE AGRICOLE, normata dall'art. 40 tabella H delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Caraglio.

Si allegano il Certificato di Destinazione Urbanistica e lo stralcio della tavola di Piano Regolatore. (Allegato -B-)

3.5 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come citato precedentemente Il terreno è provvisto di dotazione irrigua dal canale di derivazione pubblica "Consorzio La Presidenta".

L'amministrazione del consorzio citato, in seguito a richiesta dello scrivente, ha fornito le seguenti informazioni a riguardo:

- la portata media del canale nella località interessata è di 425 lt./sec.;
- l'importo del canone annuo, pari a 1,20 €/minuto, risulta di € 132,00;
- canone anno 2021 non pagato, per un importo di euro 132,00;
- Per gli anni successivi al 2021 i canoni sono stati saldati dal citato soggetto che effettua il taglio dell'erba.

Le specifiche riguardo gli orari di irrigazione assegnati sono compresi nell' ALLEGATO -F- .

3.6 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- Dichiarazione di Successione testamentaria in 'morte di _____ deceduto il 02/06/1986, dichiarazione presentata il 18/11/1989 al n.38 vol.969, trascritta a Cuneo il 24/11/1989 al n. R.G. 8127 e R.P. 6476 (testamento pubblico registrato a Cuneo il 04/08/1986 al n.3499 serie 1°)
- atto di divisione a rogito Not. Parola Cesare del 15/04/1999 rep n.50117, trascritto a Cuneo il 19/04/1999 al n. R.G. 4038 e R.P. 3202

(ALLEGATO -D-).

3.7 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, ai fini della valutazione ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa", procedendo quindi ad un'indagine su trattative commerciali riguardanti beni simili, estendendola anche ad un raggio territoriale più ampio. Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, consultato inoltre il listino dei valori agricoli medi pubblicato dalla Commissione Provinciale Espropri di Cuneo, applicati gli opportuni coefficienti correttivi in base a:

- Fertilità media della zona, parametro dipendente dalla natura chimico-fisica del terreno, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la capacità di poter fornire una specifica produzione in relazione alla coltura praticata;

- Giacitura, definita anche pendenza del terreno;

- Esposizione, fattore che tiene conto della capacità del terreno di beneficiare dell'irraggiamento solare nonché in funzione della esposizione ai venti;

- Condizioni pedoclimatiche peculiari della zona;

- Ubicazione in funzione della posizione rispetto a fattori relativi al trasporto dei prodotti agricoli raccolti;

- Accesso al fondo;

- Forma e ampiezza del terreno;

determina il più probabile presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili

di cui al LOTTO UNICO:

3.8 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Superficie: mq. 21.997

Valore unitario determinato: € 9,00/mq

valore totale LOTTO -UNICO - = € 197.973,00

VALORE NETTO STIMATO ARROTONDATO

€ 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

4. ALLEGATI

- **Allegato -1-** ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO
- **Allegato -2-** SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- **Allegato -A-** FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- **Allegato -B-** SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- **Allegato -C-** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- **Allegato -D-** ATTO DI PROVENIENZA
- **Allegato -E-** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **Allegato -F-** DOCUMENTAZIONE CONSORZIO IRRIGUO