

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Patti..... | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Provenienze Ventennali | 5 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Stima / Formazione lotti..... | 7 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00 | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 12 |

All'udienza del 09/01/2023, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiord@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC

Terreno edificabile in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, situato nella zona periferica del Comune di Dronero dotata di tutti i principali servizi. Si precisa che il terreno risulta avere una dotazione irrigua dal canale Marchisa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dal Comune di Dronero (CN) e allegata alla relazione peritale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La denominazione completa della Società risulta essere : **** Omissis ****.

CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : strada provinciale 422 (SP422), altra ditta (F.17 n.37), altra ditta (F.17 n.448), altra ditta (F.17 n.447), altra ditta (F.17 n.39).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale | 3590,00 mq | 3590,00 mq | 1,00 | 3590,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3590,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3590,00 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 17 | 38 | | | | SEM IRR ARB | 2 | 3590 mq | 24,47 € | 15,76 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo irriguo arborato) e quella esistente che risulta essere di prato irriguo arborato.

Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di compravendita rogito Notaio Massimo MARTINELLI in data 18/12/2006 repertorio n.170979/28306, trascritto a Cuneo (CN) il 17/01/2007 ai nn.811/649.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nel seguente atto notarile :

1)Atto di compravendita rogito Notaio Massimo MARTINELLI in data 18/12/2006 repertorio n.170979/28306, trascritto a Cuneo (CN) il 17/01/2007 ai nn.811/649.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto risultano registrati n.4 contratti di locazione relativamente a **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale. Si precisa che i contratti di locazione risultano cessati e non più prorogati dalle parti.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/12/1985 al 17/12/2006 | **** Omissis **** | TRASFERIMENTO IMMOBILI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PRESIDENTE DELLA REBUBBLICA | 20/12/1985 | 169 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO | 15/06/1988 | 4263 | 3298 |
| Dal 18/12/2006 | **** Omissis **** | VENDITA IMMOBILIARE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO MASSIMO | 18/12/2006 | 170979 | 28306 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |



| | | | | |
|--|---|-------------|------------------|-------------------|
| | MARTINELLI | | | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE | 17/01/2007 | 811 | 649 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che con atto rogito Notaio GARELLI Danila in data 28/12/2012 rep. n.33511 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 28/12/2012 al n.9351 la nuova denominazione della società risulta essere la seguente : **** Omissis ****, il tutto meglio specificato nella visura della Camera di Commercio Cuneo allegata alla relazione peritale. Si precisa inoltre che l'atto di provenienza non è stato depositato pertanto verrà inserito come allegato nella relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 17/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 30/12/2011
Reg. gen. 13873 - Reg. part. 1772
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Spese: € 64.286,40
Interessi: € 55.713,60
Percentuale interessi: 4,738 %

Rogante: NOTAIO GARELLI DANILA
Data: 27/12/2011
N° repertorio: 32823
N° raccolta: 8116

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 09/12/2022
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 10232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La denominazione completa della Società risulta essere : **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale l'immobile risulta essere inserito in parte (1,50%) in zona agricola di pianura (H1) e in parte (98,50%) in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 14-16) e nel Certificato di destinazione urbanistica allegati alla relazione peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC

Terreno edificabile in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, situato nella zona periferica del Comune di Dronero dotata di tutti i principali servizi. Si precisa che il terreno risulta avere una dotazione irrigua dal canale Marchisa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dal Comune di Dronero (CN) e allegata alla relazione peritale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 38, Qualità SEM IRR ARB

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.750,00

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più

rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato dei terreni edificabili simili della zona oscilli da € 25,00 a € 27,00 per metro quadrato. Perciò considerata l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima e la dotazione irrigua dal Canale Marchisa, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 25,00 a metro quadrato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC | 3590,00 mq | 25,00 €/mq | € 89.750,00 | 100,00% | € 89.750,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 89.750,00 |

Valore di stima: € 90.000,00

Valore finale di stima: € 90.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Dronero, li 28/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lerda Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA IMMOBILIARE NOTAIO MARTINELLI MASSIMO IN DATA 18/12/2006 REP. N.170979 RACC. N.28306
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI DRONERO
- ✓ N° 1 Altri allegati - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ARTICOLI 14-16) DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI DRONERO



- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI DRONERO
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DEL CONSORZIO IRRIGUO CANALE MARCHISA RILASCIATA DAL COMUNE DI DRONERO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI CUNEO DELLA SOCIETA' PEPINO & LEONARDO S.N.C. DI BERTOLOTTO CLAUDIO, PITTAVINO MARCO E BERTOLA GIAN FRANCO
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC
 Terreno edificabile in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, situato nella zona periferica del Comune di Dronero dotata di tutti i principali servizi. Si precisa che il terreno risulta avere una dotazione irrigua dal canale Marchisa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dal Comune di Dronero (CN) e allegata alla relazione peritale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 38, Qualità SEM IRR ARB
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'immobile risulta essere inserito in parte (1,50%) in zona agricola di pianura (H1) e in parte (98,50%) in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, il tutto meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (articolo 14-16) e nel Certificato di destinazione urbanistica allegati alla relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

| Bene N° 1 - Terreno edificabile | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Dronero (CN) - VIA CUNEO SNC | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 38, Qualità SEM IRR ARB | Superficie | 3590,00 mq |
| Descrizione: | Terreno edificabile in zona per impianti produttivi esistenti da confermare e/o ampliare (I19) con destinazione artigianale/industriale, situato nella zona periferica del Comune di Dronero dotata di tutti i principali servizi. Si precisa che il terreno risulta avere una dotazione irrigua dal canale Marchisa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione rilasciata dal Comune di Dronero (CN) e allegata alla relazione peritale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 30/12/2011
Reg. gen. 13873 - Reg. part. 1772
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Spese: € 64.286,40
Interessi: € 55.713,60
Percentuale interessi: 4,738 %
Rogante: NOTAIO GARELLI DANILA
Data: 27/12/2011
N° repertorio: 32823
N° raccolta: 8116

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 09/12/2022
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 10232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La denominazione completa della Società risulta essere : **** Omissis ****.