



TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TEVERE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Rodolfo Magrì

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Marco Paonne

CF:PNNMRC85L09I470C
con studio in SAVIGLIANO (CN) Via Tapparelli 44
telefono: 01721805936
fax: 01721805936
email: marco.paonne@gmail.com
PEC: marco.paonne@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa provvista di due aperture carrabili ed una pedonale, posta al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

B **appartamento** a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su n.2 piani, interrato e terra; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano terra sono presenti: cucina, salotto, n.2 camere ed un bagno. I serramenti sono correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e terra

C **appartamento** a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su n.2 piani, interrato e primo; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano primo sono presenti: cucina, salotto, n.1 camera ed un bagno. I serramenti sono



correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e terra



D appartamento a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su n.2 piani, interrato e primo; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano primo sono presenti: cucina, salotto, n.2 camere ed un bagno. I serramenti sono correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e primo



E opificio a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **5.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricati rurali posti a servizio dell'attività. Le unità si trovano a piano terra e primo. Sono presenti due stalle per bovini di diversa metratura, con annessi magazzini e tettoie a servizio; trovano anche spazio n.2 silos a platea ed un fienili posto al piano primo. Gli immobili affacciano e sono collegati tra loro trami la corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 10.140,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra e primo



F terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **4.906,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **4906,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 191 stessa proprietà e 173 altra proprietà, Sud con terreno P.Illa 191 stessa proprietà, Est con terreno P.Illa 52 altra proprietà, Ovest con terreno P.Illa 191 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 109 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 4906, reddito agrario 40,54 €, reddito dominicale 58,28 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra





G terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **32.660,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **32660,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 88 altra proprietà, Sud con terreno P.Illa 157 stessa proprietà, Est con terreno P.Illa 192 stessa proprietà, Ovest via Collarea.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 32660, reddito agrario 269,88 €, reddito dominicale 387,95 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

H terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **89.613,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **89613,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreni P.Ille 53, 68, 55, 56, 57 fg. 2 altra proprietà, Sud con terreni P.Ille 57 e 100 altra proprietà, Est con terreni P.Ille 45, 173, 109, 108 altra proprietà, Ovest con terreno P.Illa 157 stessa proprietà e Via Collarea

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 89613, deduzione C, reddito agrario 740,50 €, reddito dominicale 1.013,56 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

I terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **7.342,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **7342,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà



Coerenze: Nord con terreni P.lle 54 e 53 altra proprietà, Sud con fabbricato P.la 157 stessa proprietà, Est con terreno P.la 191, Ovest con terreno P.la 158 stessa proprietà

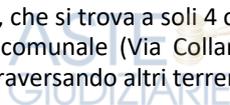
Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 7342, deduzione C, reddito agrario 60,67 €, reddito dominicale 83,04 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



J terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà



Coerenze: Nord con terreno P.la 191 stessa proprietà, Sud con terreno P.la 191 stessa proprietà, Est con terreno P.la 191 stessa proprietà, Ovest con fabbricato P.la 157 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 193 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 110, deduzione C, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140.014,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.703.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.486.802,32
Data della valutazione:	29/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

è stata fornita una scrittura privata di affitto scaduta in data 11/11/2023 - registrata presso l'agenzia delle entrate in data 07/05/2019 al n.002966-serie 3T

relativo al catasto fabbricati f. 17 p.la 157 sub.9 - catasto terreni f.17 p.la 158





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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 08/11/2010 a Cuneo ai nn. 25318/12884, derivante da Concessine a garanzia di mutuo fondiario.

1. Annotazione n. 672 del 25/07/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO) 2. Annotazione n. 36 del 10/01/2019 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO)

ipoteca **giudiziale**, registrata il 08/11/2017 a Cuneo ai nn. 550, derivante da Decreto ingiuntivo.

1. Annotazione n. 83 del 14/02/2023 (CONCENTRAZIONE DELL'IPOTECA) 2. Annotazione n. 84 del 14/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 520 del 02/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, registrata il 29/08/2023 ai nn. 832, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2023 ai nn. 836, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 838, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 839, derivante da Ingiunzione fiscale art. 7, comma 2, lettera gg-quater D.L. n.70 del 2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/11/2017 a Cuneo ai nn. 3631/2017, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Annotazione n. 523 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 29/12/2017 a Cuneo ai nn. 4091, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 524 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 21/12/2022 a Cuneo ai nn. 3688/2022, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 525 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 19/04/2024 a Cuneo ai nn. 1585, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 415 del 12/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

pignoramento, registrata il 20/06/2024 a Cuneo ai nn. 2329, derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:





atto di citazione, registrata il 13/11/2019 a Cuneo ai nn. 264/2017

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019).

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 158, 192, 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 19/06/2023 a Cuneo ai nn. 88888/281541.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 158, 192, 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 19/06/2023 a Cuneo ai nn. 88888/281541.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 158, 192, 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 19/06/2023 a Cuneo ai nn. 88888/281541.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 158, 192, 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza del tribunale - Verbale di attribuzione quote per divisione (dal 29/11/2022), trascritto il 14/12/2022 a Saluzzo ai nn. 7429 R.P. e n. 9441 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F.17 p.lle 157 sub.9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 191, 193

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 26/10/1977 fino al 11/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lla 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 26/10/1977 fino al 11/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lla 193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino





al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/11/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/11/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati al F. 17 alla 157 sub 4,5,6,7,9 - Catasto Terreni al F. 17 p.lle 109, 158, 191, 192

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **325** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di abitazione rurale, stalla e concimaia in Strada Collarea n. 6, presentata il 19/09/1975 con il n. 325 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **234**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un silos a platea orizzontale in Strada Collarea n. 6, presentata il 03/10/1991 con il n. 234 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 silos a platea in Strada Collarea n. 6 , presentata il 26/09/2002 con il n. 76 di protocollo

DIA N. **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di l'installazione di pesa a ponte, realizzazione recinzione, intubazione tratto ti fosso e livellamento di terreno agricolo in Strada Collarea n. 6 , presentata il 20/12/2006 con il n. 396 di protocollo

Permesso di costruire N. **18/19**, per lavori di intubazione fossi, presentata il 13/02/2009 con il n. 18/19 di protocollo.

La documentazione, pervenuta a seguito di accesso atti comunale, consiste esclusivamente nell'immagine del testalino della pratica e non si è potuto pertanto analizzare alcun documento.

Permesso di costruire N. **28/PC11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6 , presentata il 08/03/2011 con il n. 28/PC11 di protocollo

SCIA N. **45**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6, presentata il 23/11/2024 con il n. 45 di protocollo

CILA N. **SU17/19**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di nuove mangiatoie, installazione di abbeveratoi, realizzazione di impianto elettrico e di ventilazione di fabbricato in Strada Collarea n. 6 , presentata il 11/01/2017 con il n. SU17/19 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono soggette ai vincoli della fascia di rispetto delle strade (art. 26 e 27), alla fascia di rispetto delle acque (art. 27) e ai vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 157, 158 e 191

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono so vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 109, 192 e 193



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di struttura prefabbricata metallica ancorata a terra (difformità edilizia lieve) e di volume nei pressi della stalla sub. 9 non concessionata.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di struttura prefabbricata metallica ancorata a terra e di volume nei pressi della stalla sub. 9 non censiti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa provvista di due aperture carrabili ed una pedonale, posta al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 200,00 = **8.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.800,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su **n.2 piani**, interrato e terra; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano terra sono presenti: cucina, salotto, n.2 camere ed un bagno. I serramenti sono correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e terra





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,00 x 600,00 = **70.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.800,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su n.2 piani, interrato e primo; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano primo sono presenti: cucina, salotto, n.1 camera ed un bagno. I serramenti sono correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Marco Paonne

Pagina 16 di 78

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale: 83,00 x 600,00 = 49.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 49.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 49.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

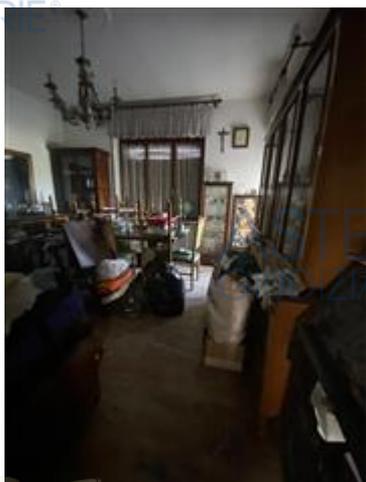
appartamento a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è disposta su n.2 piani, interrato e primo; al piano interrato si trova la cantina ad uso esclusivo. Al piano primo sono presenti: cucina, salotto, n.2 camere ed un bagno. I serramenti sono correttamente installati e la loro condizione risulta essere buona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: interrato e primo

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	113,00				113,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 600,00 = **67.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.800,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

OPIFICIO



DI CUI AL PUNTO E

opificio a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **5.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricati rurali posti a servizio dell'attività. Le unità si trovano a piano terra e primo. Sono presenti due stalle per bovini di diversa metratura, con annessi magazzini e tettoie a servizio; trovano anche spazio n.2 silos a platea ed un fienile posto al piano primo. Gli immobili affacciano e sono collegati tra loro trami la corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 157 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 10.140,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra e primo





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	5.025,00	x	100 %	=	5.025,00
Totale:	5.025,00				5.025,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile



periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.025,00 x 70,00 = **351.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 351.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 351.750,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **4.906,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **4906,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 191 stessa proprietà e 173 altra proprietà, Sud con terreno P.Ila 191 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 52 altra proprietà, Ovest con terreno P.Ila 191 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 109 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 4906, reddito agrario 40,54 €, reddito dominicale 58,28 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	4.906,00	x	100 %	=	4.906,00
Totale:	4.906,00				4.906,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.906,00 x 16,00 = **78.496,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.496,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.496,00

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **32.660,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **32660,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 88 altra proprietà, Sud con terreno P.Ila 157 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 192 stessa proprietà, Ovest via Collarea.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 32660, reddito agrario 269,88 €, reddito dominicale 387,95 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie catastale	32.660,00	x	100 %	=	32.660,00
Totale:	32.660,00				32.660,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32.660,00 x 16,00 = **522.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 522.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 522.560,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **89.613,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

tecnico incaricato: Marco Paonne

Pagina 25 di 78



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **89613,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreni P.Ile 53, 68, 55, 56, 57 fg. 2 altra proprietà, Sud con terreni P.Ile 57 e 100 altra proprietà, Est con terreni P.Ile 45, 173, 109, 108 altra proprietà, Ovest con terreno P.Ila 157 stessa proprietà e Via Collarea

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 89613, deduzione C, reddito agrario 740,50 €, reddito dominicale 1.013,56 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	89.613,00	x	100 %	=	89.613,00
Totale:	89.613,00				89.613,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89.613,00 x 16,00 = **1.433.808,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.433.808,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.433.808,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **7.342,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **7342,00** mq





per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreni P.lle 54 e 53 altra proprietà, Sud con fabbricato P.lla 157 stessa proprietà, Est con terreno P.lla 191, Ovest con terreno P.lla 158 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 7342, deduzione C, reddito agrario 60,67 €, reddito dominicale 83,04 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	7.342,00	x	100 %	=	7.342,00
Totale:	7.342,00				7.342,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.342,00 x 16,00 = **117.472,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.472,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.472,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 191 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ila 191 stessa proprietà,





Est con terreno P.lla 191 stessa proprietà, Ovest con fabbricato P.lla 157 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 110, deduzione C, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00



VALUTAZIONE:

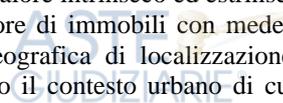


DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 16,00 = **1.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Savigliano, agenzie: Savigliano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	44,00	0,00	8.800,00	8.800,00
B	appartamento	118,00	0,00	70.800,00	70.800,00
C	appartamento	83,00	0,00	49.800,00	49.800,00
D	appartamento	113,00	0,00	67.800,00	67.800,00
E	opificio	5.025,00	0,00	351.750,00	351.750,00
F	terreno agricolo	4.906,00	0,00	78.496,00	78.496,00
G	terreno agricolo	32.660,00	0,00	522.560,00	522.560,00
H	terreno agricolo	89.613,00	0,00	1.433.808,00	1.433.808,00
I	terreno agricolo	7.342,00	0,00	117.472,00	117.472,00
J	terreno agricolo	110,00	0,00	1.760,00	1.760,00
				2.703.046,00 €	2.703.046,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.703.046,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 216.243,68**

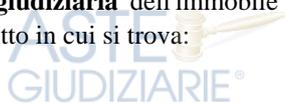


spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.486.802,32



TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **3.727,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **3727,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 186 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 1062 e 1063 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 182 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Illa 186 stessa proprietà e P.Illa 142 fg. 18 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 3727, deduzione C, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 42,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

B terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.718,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2718,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta, L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 187 stessa proprietà, Sud con terreno P.Illa 126 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 37 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Illa 183 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2718, deduzione C, reddito agrario 22,46 €, reddito dominicale 30,74 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

C terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.764,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2746,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 119 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 184 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 36 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2764, deduzione C, reddito agrario 22,69 €, reddito dominicale 31,06 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



E terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.894,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1894,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 15 e 121 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 185 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1894, deduzione C, reddito agrario 15,65 €, reddito dominicale 21,42 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



F terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.149,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2149,00** mq la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 186 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ila 162 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 183 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 34 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2149, deduzione C, reddito agrario 17,76 €, reddito dominicale 24,31 €, indirizzo catastale: Strada





Collarea n.6, piano: terra



G terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1857,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 1062 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 36 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 182 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1857, deduzione C, reddito agrario 15,34 €, reddito dominicale 21,00 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

H terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.862,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1857,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 1062 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 36 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 182 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1862, deduzione C, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 21,06 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

I terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.906,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1906,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ila 15 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 39 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 184 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1906,



deduzione C, reddito agrario 15,75 €, reddito dominicale 21,56 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



J terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **34.894,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **34894,00** per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreni P.Ile 128 e 125 altra proprietà, Sud con terreni P.Ile 34 e 182 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Ovest con terreni P.Ile 141 e 180 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 186 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 34894, deduzione C, reddito agrario 288,34 €, reddito dominicale 394,67 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



K terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **12.428,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **12428,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 189 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 183, 36, 37, 184 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 186 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 187 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 12428, deduzione C, reddito agrario 102,70 €, reddito dominicale 140,57 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



L terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **30.870,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)





Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **34894,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreni P.lle 128 e 125 altra proprietà, Sud con terreni P.lle 34 e 182 stessa proprietà, Est con terreno P.lla 187 stessa proprietà, Ovest con terreni P.lle 141 e 180 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 30870, deduzione C, reddito agrario 255,09 €, reddito dominicale 349,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



M **terreno agricolo** a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **27.867,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **27867,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.lla 163 altra proprietà, Sud con terreno P.lla 187 stessa proprietà, Est con terreno P.lla 190 stessa proprietà, Ovest con terreno P.lla 163 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 189 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 27867, reddito agrario 215,88 €, reddito dominicale 266,25 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



N **terreno agricolo** a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **46.173,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **46173,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.lla 164 altra proprietà, Sud con terreno P.lla 188 stessa proprietà, Est con Via Collarea, Ovest con terreno P.lla 189 stessa proprietà

Identificazione catastale:





- foglio 17 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 46173, reddito agrario 357,70 €, reddito dominicale 441,16 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171.109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.737.744,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.518.724,48
Data della valutazione:	29/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 è stata fornita una scrittura privata di affitto scaduta in data 11/11/2023 - registrata presso l'agenzia delle entrate in data 07/05/2019 al n.002966-serie 3T
 relativo al catasto terreni f.17 p.lle 34, 35, 36, 37, 39



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 08/11/2010 a Cuneo ai nn. 25318/12884, derivante da Concessine a garanzia di mutuo fondiario.

1. Annotazione n. 672 del 25/07/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER



MUTUO) 2. Annotazione n. 36 del 10/01/2019 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO)

ipoteca **giudiziale**, registrata il 08/11/2017 a Cuneo ai nn. 550, derivante da Decreto ingiuntivo.

1. Annotazione n. 83 del 14/02/2023 (CONCENTRAZIONE DELL'IPOTECA) 2. Annotazione n. 84 del 14/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 520 del 02/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, registrata il 29/08/2023 ai nn. 832, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2023 ai nn. 836, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 838, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 839, derivante da Ingiunzione fiscale art. 7, comma 2, lettera gg-quater D.L. n.70 del 2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/11/2017 a Cuneo ai nn. 3631/2017, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Annotazione n. 523 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 29/12/2017 a Cuneo ai nn. 4091, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 524 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 21/12/2022 a Cuneo ai nn. 3688/2022, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 525 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 19/04/2024 a Cuneo ai nn. 1585, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 415 del 12/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

pignoramento, registrata il 20/06/2024 a Cuneo ai nn. 2329, derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 13/11/2019 a Cuneo ai nn. 264/2017

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.



Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 39, 182, 185, 186, 188, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 39, 182, 185, 186, 188, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 39, 182, 185, 186, 188, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di successione (dal 22/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 39, 182, 185, 186, 188, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza del tribunale - Verbale di attribuzione quote per divisione (dal 29/11/2022), trascritto il 14/12/2022 a Saluzzo ai nn. 7429 R.P. e n. 9441 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 36, 37, 183, 184, 187, 189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 26/10/1977 fino al 11/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 186, 187, 188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Impianto meccanografico (dal 26/10/1977 fino al 11/05/2016).

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 186, 187, 188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/18, in forza di atto pubblico (dal 26/01/1990 fino al 11/05/2016), registrato il 26/01/1990 a Savigliano ai nn. 67669.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto pubblico (dal 26/01/1990 fino al 11/05/2016), registrato il 26/01/1990 a Savigliano ai nn. 67669.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/18, in forza di atto pubblico (dal 26/01/1990 fino al 11/05/2016), registrato il 26/01/1990 a Savigliano ai nn. 67669.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 08/12/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 17 p.lle 36, 37, 183, 184, 189, 190

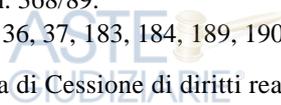
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 08/12/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 17 p.lle 36, 37, 183, 184, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 08/12/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 17 p.lle 36, 37, 183, 184, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 09/12/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G..





Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 17 p.lle 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 09/12/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 17 p.lle 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 21/05/2019), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni al F. 17 p.lle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **325** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di abitazione rurale, stalla e concimaia in Strada Collarea n. 6, presentata il 19/09/1975 con il n. 325 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **234**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un silos a platea orizzontale in Strada Collarea n. 6, presentata il 03/10/1991 con il n. 234 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 silos a platea in Strada Collarea n. 6 , presentata il 26/09/2002 con il n. 76 di protocollo

DIA N. **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di l'installazione di pesa a ponte, realizzazione recinzione, intubazione tratto ti fosso e livellamento di terreno agricolo in Strada Collarea n. 6 , presentata il 20/12/2006 con il n. 396 di protocollo

Permesso di costruire N. **18/19**, per lavori di intubazione fossi, presentata il 13/02/2009 con il n. 18/19 di protocollo.



La documentazione, pervenuta a seguito di accesso atti comunale, consiste esclusivamente nell'immagine del testalino della pratica e non si è potuto pertanto analizzare alcun documento.

Permesso di costruire **N. 28/PC11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6 , presentata il 08/03/2011 con il n. 28/PC11 di protocollo

SCIA **N. 45**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6, presentata il 23/11/2024 con il n. 45 di protocollo

CILA **N. SU17/19**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di nuove mangiatoie, installazione di abbeveratoi, realizzazione di impianto elettrico e di ventilazione di fabbricato in Strada Collarea n. 6 , presentata il 11/01/2017 con il n. SU17/19 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono soggette ai vincoli della fascia di rispetto delle strade (art. 26 e 27), alla fascia di rispetto delle acque (art. 27) e ai vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 188 e 190

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono so vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 34, 36, 37, 39, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **3.727,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **3727,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 186 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 1062 e 1063 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 182 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Illa 186 stessa proprietà e P.Illa 142 fg. 18 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 3727, deduzione C, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 42,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	3.727,00	x	100 %	=	3.727,00
Totale:	3.727,00				3.727,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.727,00 x 16,00 = **59.632,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.632,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.632,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.718,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2718,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta, L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ila 126 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 37 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 183 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2718, deduzione C, reddito agrario 22,46 €, reddito dominicale 30,74 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.718,00	x	100 %	=	2.718,00
Totale:	2.718,00				2.718,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.718,00 x 16,00 = **43.488,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.488,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C





terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.764,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2746,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 119 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 184 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 36 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2764, deduzione C, reddito agrario 22,69 €, reddito dominicale 31,06 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.764,00	x	100 %	=	2.764,00
Totale:	2.764,00				2.764,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.764,00 x 16,00 = **44.224,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.224,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.224,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.894,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1894,00** mq





per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 15 e 121 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 185 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1894, deduzione C, reddito agrario 15,65 €, reddito dominicale 21,42 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.894,00	x	100 %	=	1.894,00
Totale:	1.894,00				1.894,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.894,00 x 16,00 = **30.304,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.304,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.304,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.149,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2149,00** mq



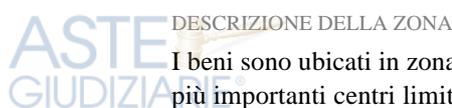


la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 186 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ila 162 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 183 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 34 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 2149, deduzione C, reddito agrario 17,76 €, reddito dominicale 24,31 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.149,00	x	100 %	=	2.149,00
Totale:	2.149,00				2.149,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione





d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.149,00 x 16,00 = **34.384,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.384,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.384,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1857,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 1062 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 36 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Illa 182 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 183 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 1857, deduzione C, reddito agrario 15,34 €, reddito dominicale 21,00 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.857,00	x	100 %	=	1.857,00
Totale:	1.857,00				1.857,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.857,00 \times 16,00 = 29.712,00$



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.712,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.712,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.862,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1857,00** mq





per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 126 e 1062 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 36 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 182 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1862, deduzione C, reddito agrario 15,39 €, reddito dominicale 21,06 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.862,00	x	100 %	=	1.862,00
Totale:	1.862,00				1.862,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione





d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.862,00 x 16,00 = 29.792,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 29.792,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 29.792,00



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **1.906,00** mq per la quota di:

- 77/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 14/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 57/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **1906,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Illa 188 stessa proprietà, Sud con terreno P.Illa 15 fg 18 altra proprietà, Est con terreno P.Illa 39 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Illa 184 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 185 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 1906, deduzione C, reddito agrario 15,75 €, reddito dominicale 21,56 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano; terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.906,00	x	100 %	=	1.906,00
Totale:	1.906,00				1.906,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.906,00 x 16,00 = **30.496,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.496,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.496,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **34.894,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **34894,00** per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreni P.Ile 128 e 125 altra proprietà, Sud con terreni P.Ile 34 e 182 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Ovest con terreni P.Ile 141 e 180 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 186 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 34894, deduzione C, reddito agrario 288,34 €, reddito dominicale 394,67 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	34.894,00	x	100 %	=	34.894,00
Totale:	34.894,00				34.894,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34.894,00 x 16,00 = **558.304,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 558.304,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 558.304,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **12.428,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **12428,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 189 stessa proprietà, Sud con terreni P.Ile 183, 36, 37, 184 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 186 stessa proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arboreo, superficie 12428, deduzione C, reddito agrario 102,70 €, reddito dominicale 140,57 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i



più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	12.428,00	x	100 %	=	12.428,00
Totale:	12.428,00				12.428,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.428,00 x 16,00 = **198.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 198.848,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 198.848,00**





BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **30.870,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **34894,00** per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreni P.Ile 128 e 125 altra proprietà, Sud con terreni P.Ile 34 e 182 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Ovest con terreni P.Ile 141 e 180 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 30870, deduzione C, reddito agrario 255,09 €, reddito dominicale 349,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	30.870,00	x	100 %	=	30.870,00
Totale:	30.870,00				30.870,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30.870,00 x 16,00 = **493.920,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 493.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 493.920,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **27.867,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **27867,00**





mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite strada comunale (Via Collarea), tuttavia l'accesso diretto al bene non è servito da viabilità ma avviene attraversando altri terreni di proprietà

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 163 altra proprietà, Sud con terreno P.Ila 187 stessa proprietà, Est con terreno P.Ila 190 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 163 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 189 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 27867, reddito agrario 215,88 €, reddito dominicale 266,25 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	27.867,00	x	100 %	=	27.867,00
Totale:	27.867,00				27.867,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27.867,00 x 16,00 = **445.872,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 445.872,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 445.872,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **46.173,00** mq per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **46173,00**

tecnico incaricato: Marco Paonne

Pagina 63 di 78





mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 164 altra proprietà, Sud con terreno P.Ila 188 stessa proprietà, Est con Via Collarea, Ovest con terreno P.Ila 189 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 46173, reddito agrario 357,70 €, reddito dominicale 441,16 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	46.173,00	x	100 %	=	46.173,00
Totale:	46.173,00				46.173,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46.173,00 x 16,00 = **738.768,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 738.768,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 738.768,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Savigliano, agenzie: Savigliano



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.727,00	0,00	59.632,00	59.632,00
B	terreno agricolo	2.718,00	0,00	43.488,00	43.488,00





C	terreno agricolo	2.764,00	0,00	44.224,00	44.224,00
E	terreno agricolo	1.894,00	0,00	30.304,00	30.304,00
F	terreno agricolo	2.149,00	0,00	34.384,00	34.384,00
G	terreno agricolo	1.857,00	0,00	29.712,00	29.712,00
H	terreno agricolo	1.862,00	0,00	29.792,00	29.792,00
I	terreno agricolo	1.906,00	0,00	30.496,00	30.496,00
J	terreno agricolo	34.894,00	0,00	558.304,00	558.304,00
K	terreno agricolo	12.428,00	0,00	198.848,00	198.848,00
L	terreno agricolo	30.870,00	0,00	493.920,00	493.920,00
M	terreno agricolo	27.867,00	0,00	445.872,00	445.872,00
N	terreno agricolo	46.173,00	0,00	738.768,00	738.768,00
				2.737.744,00 €	2.737.744,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 2.737.744,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 219.019,52

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 2.518.724,48

TRIBUNALE ORDINARIO - CUNEO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **5.325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **5325,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea – parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.lle 37 e 184 fg 17 stessa proprietà, Sud con terreno P.lla 22 altra proprietà, Est con terreno P.lla 120 stessa proprietà, Ovest con terreno P.lla 126 altra proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 119 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo arborato, superficie 5325, deduzione C, reddito agrario 44,00 €, reddito dominicale 60,23 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

B terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.763,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2763,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea – parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.lla 15 altra proprietà, Sud con terreno P.lle 22 e 23 altra proprietà, Est con terreno P.lla 121 stessa proprietà, Ovest con terreno P.lla 119 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 120 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 2763, deduzione C, reddito agrario 22,83 €, reddito dominicale 31,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra

C terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **4.367,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **4367,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea –



parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 15 altra proprietà e P.Ila 39 fg 17 stessa proprietà, Sud con terreno P.Ile 24 e 29 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 16 altra proprietà, Ovest con terreno P.Ila 120 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 4367, deduzione C, reddito agrario 36,09 €, reddito dominicale 49,39 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.455,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.337,60
Data della valutazione:	29/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. È stata fornita una scrittura privata di affitto scaduta in data 11/11/2023 - registrata presso l'agenzia delle entrate in data 07/05/2019 al n.002966-serie 3T relativo al catasto terreni f.18 p.ile 119. 120, 121



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, registrata il 08/11/2010 a Cuneo ai nn. 25318/12884, derivante da Concessine a garanzia di mutuo fondiario.

1. Annotazione n. 672 del 25/07/2017 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO) 2. Annotazione n. 36 del 10/01/2019 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO)

ipoteca **giudiziale**, registrata il 08/11/2017 a Cuneo ai nn. 550, derivante da Decreto ingiuntivo.

1. Annotazione n. 83 del 14/02/2023 (CONCENTRAZIONE DELL'IPOTECA) 2. Annotazione n. 84 del 14/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 520 del 02/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **legale**, registrata il 29/08/2023 ai nn. 832, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 31/08/2023 ai nn. 836, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 838, derivante da Ipoteca della riscossione

ipoteca **legale**, registrata il 01/09/2023 ai nn. 839, derivante da Ingiunzione fiscale art. 7, comma 2, lettera gg-quater D.L. n.70 del 2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/11/2017 a Cuneo ai nn. 3631/2017, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Annotazione n. 523 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 29/12/2017 a Cuneo ai nn. 4091, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 524 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 21/12/2022 a Cuneo ai nn. 3688/2022, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 525 del 03/08/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, registrata il 19/04/2024 a Cuneo ai nn. 1585, derivante da Verbale di pignoramento.

Annotazione n. 415 del 12/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

pignoramento, registrata il 20/06/2024 a Cuneo ai nn. 2329, derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 13/11/2019 a Cuneo ai nn. 264/2017

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza del tribunale - Verbale di attribuzione quote per divisione (dal 29/11/2022), trascritto il 14/12/2022 a Saluzzo ai nn. 7429 R.P. e n. 9441 R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di Voltura d'ufficio (dal 28/11/1994 fino al 28/11/1999), registrato il 27/05/1995 a Savigliano ai nn. 368/89

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/11/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/11/1999 fino al 11/05/2016), trascritto il 09/12/1999 a Saluzzo ai nn. 5802 R.P. e n. 7802 R.G.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 28/11/2022), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 28/11/2022), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 28/11/2022), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 28/11/2022), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/18, in forza di atto di successione (dal 12/05/2016 fino al 28/11/2022), registrato il 11/05/2017 a Savigliano ai nn. 9990/312

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **325** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di abitazione rurale, stalla e concimaia in Strada Collarea n. 6, presentata il 19/09/1975 con il n. 325 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **234**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un silos a platea orizzontale in Strada Collarea n. 6, presentata il 03/10/1991 con il n. 234 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 2 silos a platea in Strada Collarea n. 6 , presentata il 26/09/2002 con il n. 76 di protocollo

DIA N. 396, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di l'installazione di pesa a ponte, realizzazione recinzione, intubazione tratto ti fosso e livellamento di terreno agricolo in Strada Collarea n. 6 , presentata il 20/12/2006 con il n. 396 di protocollo

Permesso di costruire N. 18/19, per lavori di intubazione fossi, presentata il 13/02/2009 con il n. 18/19 di protocollo.

La documentazione, pervenuta a seguito di accesso atti comunale, consiste esclusivamente nell'immagine del testalino della pratica e non si è potuto pertanto analizzare alcun documento.

Permesso di costruire N. 28/PC11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6 , presentata il 08/03/2011 con il n. 28/PC11 di protocollo

SCIA N. 45, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione stalla bovini a stabulazione libera, silos a trincea, portico, concimaia e vasca raccolta liquami in Strada Collarea n. 6, presentata il 23/11/2024 con il n. 45 di protocollo

CILA N. SU17/19, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di nuove mangiatoie, installazione di abbeveratoi, realizzazione di impianto elettrico e di ventilazione di fabbricato in Strada Collarea n. 6 , presentata il 11/01/2017 con il n. SU17/19 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono soggette ai vincoli della fascia di rispetto delle strade (art. 26 e 27), alla fascia di rispetto delle acque (art. 27) e ai vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 157, 158 e 191

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983 e sua Variante Strutturale 2016 ai sensi art. 17, comma 4, L.R. 56/77 e s.m. ed.ii., l'immobile ricade in zona E – area agricola produttiva . Norme tecniche di attuazione ed indici: (secondo quanto normato dall'art. 20 delle N.T.A.) e sono so vincoli di carattere geologico – tecnico (art. 33 bis). Il titolo è riferito solamente al immobili censiti al fg. 17 particelle 109, 192 e 193

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **5.325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **5325,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea – parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.IIe 37 e 184 fg 17 stessa proprietà, Sud con terreno P.IIa 22 altra proprietà, Est con terreno P.IIa 120 stessa proprietà, Ovest con terreno P.IIa 126 altra proprietà

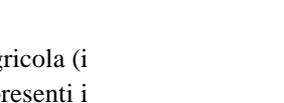
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 5325, deduzione C, reddito agrario 44,00 €, reddito dominicale 60,23 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	5.325,00	x	100 %	=	5.325,00
Totale:	5.325,00				5.325,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.325,00 x 16,00 = **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.200,00**

BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **2.763,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **2763,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea – parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 15 altra proprietà, Sud con terreno P.Ile 22 e 23 altra proprietà, Est con terreno P.Ila 121 stessa proprietà, Ovest con terreno P.Ila 119 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 120 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 2763, deduzione C, reddito agrario 22,83 €, reddito dominicale 31,15 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.763,00	x	100 %	=	2.763,00
Totale:	2.763,00				2.763,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.763,00 x 16,00 = **44.208,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.208,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.208,00**



BENI IN SAVIGLIANO STRADA COLLAREA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



terreno agricolo a SAVIGLIANO Strada Collarea 6, della superficie commerciale di **4.367,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Terreno agricolo a SAVIGLIANO in Strada Collarea n. 6, della superficie commerciale di **4367,00** mq per la quota di proprietà sopra descritta. L'unità immobiliare in questione si trova in un'area agricola a nord del paese, poco fuori dal centro abitato, che si trova a soli 4 chilometri circa dal sito in oggetto. Si può raggiungere il sito tramite accesso diretto da strada comunale (Via Collarea – parte sterrata).

Coerenze: Nord con terreno P.Ila 15 altra proprietà e P.Ila 39 fg 17 stessa proprietà, Sud con terreno





P.lle 24 e 29 altra proprietà, Est con terreno P.lla 16 altra proprietà, Ovest con terreno P.lla 120 stessa proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 121 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo, superficie 4367, deduzione C, reddito agrario 36,09 €, reddito dominicale 49,39 €, indirizzo catastale: Strada Collarea n.6, piano: terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savigliano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	4.367,00	x	100 %	=	4.367,00
Totale:	4.367,00				4.367,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili con medesima destinazione d'uso, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi del mercato di beni raffrontabili. E' stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte l'intero lotto, con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione dell'immobile periziato, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.367,00 x 16,00 = **69.872,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.872,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.872,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cuneo, ufficio del registro di Saluzzo, conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, ufficio tecnico di Savigliano, agenzie: Savigliano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.325,00	0,00	85.200,00	85.200,00
B	terreno agricolo	2.763,00	0,00	44.208,00	44.208,00
C	terreno agricolo	4.367,00	0,00	69.872,00	69.872,00
				199.280,00 €	199.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 15.942,40**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 183.337,60

data 29/11/2024

il tecnico incaricato
Marco Paonne

