

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom.Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 29/05/2025 il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Mondovì n.107/E - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 54/2025 in data 29/05/2025 con accettazione dell'incarico in data 04/06/2025;
- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Piozzo, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate - ufficio delle locazioni, ecc..);
- che a mezzo di raccomandata A/R alla parte esecutata e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 09/07/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di perizzarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- Che dall'analisi della documentazione catastale e comunale sono emerse alcune **difformità catastali relativamente alla planimetria e mappa catastale**, in atti presso il catasto fabbricati - già NCEU e NCT- consistenti in un diverso dimensionamento del fabbricato, ampliamento, spostamento di alcuni tramezzi, aperture,...
- Che in data 19.07.2025 il GE ha autorizzato il CTU a procedere con la redazione del tipo mappale e della variazione docfa, come da richiesta;
- Che lo scrivente ha provveduto alla redazione di quanto sopra, il tipo mappale è stato approvato con prot. 2025/CN0179948 del 06.08.2025 e Variazione catastale DocFa prot. CN0188769 del 02.09.2025, espletate nell'ambito della presente procedura.
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

DESCRIZIONE

Sono oggetto della presente esecuzione immobiliare la quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su tre lati e n.3 appezzamenti di terreno agricolo in Piozzo (CN).

Analizzate consistenza, tipologia, quote di proprietà e caratteristiche del bene oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.2 lotti e precisamente:

- **Lotto 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su tre lati ubicato a Piozzo (CN) – Via Lazanio n.17;
- **Lotto 2** – Quota di 1/1 della piena proprietà di n.3 appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Piozzo(CN);

LOTTO 1

Lotto 1 – Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato abitativo libero su tre lati ubicato a Piozzo (CN) – Via Lazanio n.17;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza –al momento del pignoramento –tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione risulta intestato ai seguenti esecutati:

OMISSIS

OMISSIS

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

- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***

CONFINI

L'immobile è posto alle coerenze : altra UIU mappale 257, altra UIU mappale 258, altra UIU mappale 263, altra UIU mappale 1240, Via Lazanio, altra UIU mappale 874, altra UIU mappale 267, altra UIU mappale 255, altra UIU mappale 734.

CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Destinazione	Piano	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	P1	67,71	1,00	67,71

Terrazzo	P1	3,29	0,35	1,15
Locali accessori	PT	41,79	0,35	14,63
Locali accessori (sottotetto)	P2	13,10	0,35	4,59
Cantina	PT	25,34	0,20	5,07
Cortile (fino a 25 mq.)	PT	25,00	0,10	2,50
Cortile (oltre i 25 mq.)	PT	92,71	0,02	1,85
Totale superficie commerciale mq.				97,50

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	266	1		A3	1	6 vani	151mq	142,54€	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto, a seguito di Tipo mappale prot. 2025/CN0179948 del 06.08.2025 e Variazione catastale DocFa prot. CN0188769 del 02.09.2025, espletate nell'ambito della presente procedura.

Intestazione catastale

- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di fabbricato abitativo residenziale sito in Piozzo (CN), Via Lazanio n.17.

L'unità abitativa si trova nel centro del Comune di Piozzo, in un contesto urbanizzato e presenta caratteristiche costruttive ormai obsolete anche in virtù del fatto che lo stato di conservazione dell'unità è in pessime condizioni.

L'immobile si sviluppa su n.3 piani, si accede all'unità dalla Via Lazanio mediante cancellata d'ingresso e sbarco sulla corte del fabbricato.

A piano terreno si accede nell'ingresso che dà direttamente su locale ad uso cucina, lateralmente si accede rispettivamente alla cantina dalla quale si può uscire su zona di parcheggio di proprietà di terzi e a locale ad uso soggiorno.

Salendo al piano primo mediante scala interna si arriva nella zona disimpegno che dà accesso ad un locale bagno ed a 2 locali principali di cui uno con balcone sulla corte interna.

A piano terreno si può anche accedere mediante apertura esterna da corte interna a locale ripostiglio.

L'accesso al piano sottotetto è garantito solamente con scala a pioli, non ci sono botole di accesso.

La scala che di comunicazione tra i vari piani di condominio è realizzata in cemento armato ed i gradini sono con piastrelle in gres.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a metano installata nel 2014.

Gli impianti tecnologici sono privi di dichiarazioni di conformità.

L'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è con radiatori senza le valvole termostatiche, infissi in legno a vetro doppio ma di vecchia installazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini svolte è stato reperito presso Agenzia delle Entrate di Mondovì(CN) un comodato d'uso gratuito tra la parte esecutata ed il signor ***OMISSIS*** registrato in data 17/04/2019 al n. 666/3 con decorrenza non specificata.

Dallo stato di manutenzione dello stabile (vedi doc.fotografica) si evince tuttavia che sia la parte esecutata che il comodatario e/o familiari dello stesso non occupano più l'immobile da diversi mesi.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento oggetto della presente è pervenuto alla parte esecutata con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio Siffredi Alberto il 25 luglio 2007, Repertorio 267057/34906, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 4 agosto 2007 ai NN.4986/7373 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato da ***OMISSIS***.

In precedenza, ai signori ***OMISSIS***. quanto alienato, era pervenuto con denuncia di successione di ***OMISSIS***, deceduto il 13.06.2003, successione registrata in data 20.10.2003 n.54 vol.490 , accettazione di eredità trascritta da Notaio Siffredi Alberto in data 25.07.2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 04/08/2007
Reg. gen. 7374 - Reg. part.1350
Quota: 1/1
Importo: € 194.000,00
A Favore: ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 13/05/2025
Reg. gen. 3561 - Reg. part. 2986

A Favore: ***OMISSIS***

Quota: 1/1

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in Area "a destinazione d'uso residenziale" in pieno centro storico, la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 4.1 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a destinazione abitativa oggetto del presente lotto censito al FG. 8 particella 266 (intero) è di vecchia realizzazione ed edificato con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967; come emerso dall'istanza di accesso atti presentata allo sportello urbanistica del Comune di Piozzo non esistono provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la sua edificazione.

Non risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile ricade nel centro storico del comune di Piozzo, e risulta individuato dal vigente P.R.G.C. in zona ambito soggetto a "Risanamento conservativo".

In merito a tale immobile risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia onerosa Pratica 216, Prot. 370 del 05/03/1983, rilasciata in data 18/06/1986, per ristrutturazione fabbricato ad uso abitativo.

In merito al titolo abilitativo edilizio citato si segnala che gli elaborati grafici allegati allo stesso non risultano rappresentare correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Trattasi di fabbricato in centro storico, di vecchissima realizzazione, edificato con muri portanti di grandi dimensioni "non in quadro" come evidente dalle planimetrie catastali, mentre gli elaborati grafici riportano un fabbricato perfettamente in quadro che si discosta in maniera importante rispetto all'immobile in oggetto.

L'errata rappresentazione a parere dello scrivente, e come confermato dal tecnico comunale, può rientrare nel concetto di "errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere" e quindi può essere riconducibile a tolleranza costruttiva ai sensi dell' Art. 34-bis "2-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.(comma introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)*".

Dal sopralluogo, sono emerse poi le seguenti macro-difformità:

- Chiusura di portico a piano terreno (sotto alla porzione abitativa aggettante a piano primo) con creazione di locale abitativo;
- Lieve ampliamento del fabbricato verso la corte esclusiva, realizzazione di ripostiglio a piano terreno e piano primo;
- Realizzazione di terrazzo a piano primo;
- Realizzazione di bucatina nella soletta tra piano terreno e primo ed realizzazione di scala di comunicazione tra i due livelli;

- Diversa distribuzione degli spazi interni nei locali a piano terreno e primo, traslamento e realizzazione di tramezzi interni;
- Spostamento di alcune finestrate in eccedenza rispetto ai limiti stabiliti dalle tolleranze costruttive di legge e presenza di alcune finestrate non autorizzate;
- Trasformazione dei locali accessori a piano terreno in locali abitativi;

Per quanto concerne la chiusura del portico a piano terreno, la creazione del locale abitativo, il lieve ampliamento del fabbricato verso la corte esclusiva e la realizzazione di ripostiglio a piano terreno e piano primo, come affermato dal tecnico comunale, in virtù dei vincoli del piano regolatore attuale, trattasi di abusi edilizi che NON possono essere sanati e vanno demoliti con "messa in pristino" della situazione autorizzata con la Concessione edilizia onerosa Pratica 216, Prot. 370 del 05/03/1983, rilasciata in data 18/06/1986.

Il costo per la demolizione dei presenti manufatti, comprensivo dello smaltimento dei materiali di risulta, e ripristino dello stato dei luoghi, da indagini effettuate presso ditte esperte e consultati i prezzi in vigore, effettuato un computo metrico sintetico vengono stimati dallo scrivente in circa €. 5.500,00, comprensivi degli oneri professionali.

Le restanti difformità segnalate, come da colloqui col Tecnico comunale preposto, risultano essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di Sanatoria (Permesso di costruire ai sensi Art. 36 del DPR380/2001 o SCIA Art.37) con denuncia strutturale postuma e relativo collaudo strutturale finale. I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa €. 4.500,00.

Si segnala infine che oltre alla regolarizzazione urbanistica/edilizia dei presenti immobili, ai fini dell'utilizzo degli stessi si segnala la necessità di presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge.

Certificazioni energetiche

- Nell'ambito della presente procedura lo scrivente ha fatto redigere il certificato energetico dell'immobile APE (FG.8 m.266 sub.1 n.20251076350048 con scadenza al 31.12.2026)

VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima del valore di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia e conseguente mente la scelta della metodologia di stima da applicare.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nel presente caso si assume come base per la stima il valore per metro quadro, ovvero quello più probabile prendendo a riferimento quotazione minime e massime a metro quadro delle compravendite di immobili effettuati in una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengono alla medesima categoria di destinazione d'uso.

La superficie commerciale, calcolata risulta essere pari a 97,50 mq.

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il

software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.

In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario di partenza a metro quadro pari ad Euro 533,46.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura si è optato per una stima parametrica; le linee guida utilizzate dallo scrivente si rifanno alla pratica professionale ed alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – MI ed a testi tecnici di estimo immobiliare (es. "Manuale di Estimo" di Simonotti).

La scala parametrica adottata è la seguente:

Stato d'uso

Ottimo	1,05
Buono (base)	1
Normale	0,97
Mediocre	0,95
Scarso	0,87
Degradato	0,8

Valori inferiori per immobili fatiscenti, necessità di ristrutturazione totale ecc...

Note:

Il valore di riferimento base è "Buono" = 1,00.

Il coefficiente si applica al valore unitario di mercato o al valore comparabile (€/mq).

In presenza di condizioni particolarmente degradate (immobile fatiscente, necessità di ristrutturazione totale), si può arrivare anche a 0,80 o meno.

In caso contrario, immobili particolarmente curati, recenti o con materiali di pregio (in contesti coerenti), possono superare 1,05 (es. 1,10), ma con cautela.

Ubicazione

Ottima (centrale/pregio)	1,1
Buona (centrale)	1,05
Media (base)	1
Mediocre (periferica)	0,95
Scarsa (periferia degr.)	0,9

Valorizzazione immobile	Valori / Parametri
Prezzo medio €/mq	562,94 €
Riduz. valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto = coeff. 0,95 (5%)	0,95
Stato d'uso (mediocre)	0,95
Ubicazione (centrale)	1,05
Calcolo valore a mq.	533,46 €
Superficie commerciale del compendio pignorato: mq.	97,50
Valore parziale	52.009,76 €
Decurtazioni	Importo
Decurtazione (messe in pristino)	5.500,00 €
Decurtazione sanatoria edilizia	4.500,00 €
Spese condominiali insolute	- €
VALUTAZIONE	42.009,76 €

In virtù dello stato di occupazione dell'immobile in oggetto, sebbene come già riportato in precedenza dal sopralluogo si sia appurato che sia la parte esecutata che il comodatario e/o familiari dello stesso non occupino più l'immobile da diversi mesi, vista la presenza del comodato citato si applica un deprezzamento del 10%.

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 1	1/1	€. 37.808,78

Il presente Lotto 1 - unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 37.800,00 (dicasi Trentasettemilaottocento/00).

LOTTO 2

Lotto 2 – Quota di 1/1 della piena proprietà di n.3 appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Piozzo(CN);

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

I terreni oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

OMISSIS

OMISSIS

I terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

• ***OMISSIS***

• ***OMISSIS***

CONFINI

I terreni sono posti alle seguenti coerenze.

-Foglio 3 mappale 44: altra UIU m.45, altra UIU m.47, altra UIU m.193, altra UIU m.72, altra UIU m.43, altra UIU m.229;

-Foglio 8 mappale 23: altra UIU m.12, altra UIU m.1226;

-Foglio 11 mappale 280: altra UIU m.258, altra UIU m.259, altra UIU m.279, altra UIU m.326, altra UIU m.373, altra UIU m.441.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	Piano	Graffato
	3	44			Vigneto	3		00.16.00	11,98€		
	8	23			Semin.irriguo	3		00.01.81	1,36€		
	11	280			Seminativo	3		00.16.11	13,31€		

Intestazione catastale

- ***OMISSIS***
- ***OMISSIS***

Il terreno censito al FG.3 m.44 risulta da catasto terreni di qualità colturale "Vigneto" ma allo stato dei luoghi è un bosco incolto, il terreno al FG.8 m.23 risulta da catasto terreni di qualità colturale "Seminativo irriguo" ma allo stato dei luoghi è un prato, il terreno al FG.11 m.280 risulta da catasto terreni di qualità colturale "Seminativo" ma allo stato dei luoghi è un nocciuolo.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di terreni ad uso agricolo in Piozzo (CN).

Si precisa che si tratta di n.3 "corpi" distinti:

Il terreno censito al FG.3 mappale 44 risulta essere in frazione "Verne" ed è un terreno di non comodo accesso in zona di poco interesse e destinato a bosco. Per accedere al terreno è necessario percorrere strada sterrata a piedi che poi va a sfociare nel bosco, che allo stato attuale si presenta pieno di vegetazione spontanea, intricata, fitta e di bassissimo valore, in totale stato di abbandono;

Il terreno censito al FG.8 mappale 23 risulta essere un appezzamento agricolo a ridosso del centro storico di Piozzo(CN), a poche centinaia di metri dal lotto 1 oggetto di esecuzione, di accesso relativamente comodo e risulta essere incolto, si precisa però che su porzione di esso è presente una serra ad uso orto installata e condotta da terzi, senza nessun alcun tipo di contratto scritto.

Il terreno è di facile accesso in quanto in centro storico, effettuando il sopralluogo si è preso atto dell'esistenza di un orto ad uso di soggetti terzi, i quali sono stati interpellati, gli stessi hanno dichiarato che non ci sono né titoli né contratti di comodato, infatti in Agenzia Entrate non è stato trovato riscontro;

Il terreno censito al FG.11 mappale 280 è un terreno in frazione San Grato di Piozzo(CN) a destinazione nocciuolo, in buono stato di manutenzione e regolarmente condotto con contratto di affitto verbale regolarmente registrato. L'accesso al terreno è molto agevole, si arriva quasi in auto, ad eccezione dell'ultimo tratto che è da fare a piedi/mezzi agricoli, la zona è pianeggiante e ben esposta con porzioni destinate a vigneto e nocciuolo, ma la porzione oggetto di E.I. è solo destinata a nocciuolo in ottimo stato di conservazione.

Si precisa che sopra al nocciuolo ci sono cavi dell'alta tensione elettrica, ma nell'appezzamento non ci sono tralicci.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unico terreno condotto regolarmente risulta essere quello censito al FG.11 m.280 mediante contratto di affitto verbale regolarmente registrato presso AdE di Mondovì in data 24.02.2021, contratto con decorrenza dal 11.11.2020 al 11.11.2027 con canone annuo pari a 700,00€ (vedi allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

I terreni oggetto della presente sono pervenuti alla parte esecutata con :

-Atto di compravendita rogato dal Notaio Siffredi Alberto il 25 luglio 2007, Repertorio 267057/34906, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CUNEO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' il 4 agosto 2007 ai NN.4986/7373 di formalità mediante il quale la parte esecutata ha acquistato da ***OMISSIS***.

In precedenza ai signori ***OMISSIS***, quanto alienato, era pervenuto con denuncia di successione di ***OMISSIS***, deceduto il 13.06.2003, successione registrata in data 20.10.2003 n.54 vol.490 , accettazione di eredità trascritta da Notaio Siffredi Alberto in data 25.07.2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 04/08/2007
Reg. gen. 7374 - Reg. part.1350
Quota: 1/1
Importo: € 194.000,00
A Favore: ***OMISSIS**
Contro ***OMISSIS**
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 13/05/2025
Reg. gen. 3561 - Reg. part. 2986
A Favore: ***OMISSIS**
Quota: 1/1
Contro ***OMISSIS**
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico i terreni hanno tutti destinazione agricola (vedi CDU allegato alla perizia).

VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un terreno agricolo prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Data la tipologia dei terreni in oggetto, la loro conformazione ed ubicazione, le loro caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri terreni.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a G.P.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto e sentito il tecnico comunale di Piozzo(CN), assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare i seguenti valori unitari:

- **Euro 500,00 a Giornata piemontese (unità di misura locale pari a 3810 mq.) per il mappale 44, in virtù della sua bassa appetibilità di mercato;**
- **Euro 0,05 a Giornata piemontese ossia 10,00/mq per il mappale 23 (valutato in mq poiché nei pressi dei fabbricati del centro storico e quindi avente maggior valore in quanto a ridosso di fabbricati e utilizzabile come corte / orto per gli stessi);**
- **Euro 10.000,00 a Giornata piemontese per il mappale 280 in quanto trattasi terreno condotto regolarmente da terzi).**

La valutazione è data dal prodotto della superficie in G.P. per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

VALORE STIMA mappale 44

Sup.0,42 G.P. X 500,00€/G.P. = **210,00€(duecentodieci/00)**

VALORE STIMA mappale 23

Sup. 181mq X 10,00€/mq = **1810,00€ (milleottocentodieci/00)**

VALORE STIMA mappale 280

Sup.0,42 G.P. X 10.000,00€/G.P. = 4.228,00€(quattromiladuecentoventotto/00)

**-10% deprezzamento poiché condotto
3.805,00€ (tremilaottocentocinque/00)**

IDENTIFICATIVO CORPO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (ARROTONDATO)
LOTTO 2	1/1	€. 5.825,00

Il presente Lotto 2 – unico avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 5.800,00 (dicasi cinquemilaottocento/00)

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

ALLEGATI:

1 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A

3 ELABORATI GRAFICI

4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5 TITOLO DI PROVENIENZA

6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7 DOCUMENTAZIONE COMUNALE

8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

9 CDU

10 CONTRATTO DI LOCAZIONE

11 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI

12 STATO CIVILE

Villanova Mondovì, li 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea