

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

EREDITA' GIACENTE RG.1043/2017

*Giudice Delegato:* **Dott. Matteo BUFFONI**  
*Curatore dell'eredità giacente:* **Avv. Giada CAUDERA**  
*Perito Estimatore:* **Geom. Andrea FERRI**

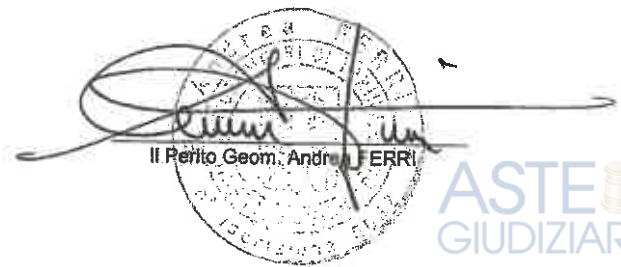
oggetto: Relazione peritale beni immobili.

Banchette, 28.01.2019

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1
- ALLEGATO 2
- ALLEGATO 3
- ALLEGATO 4
- ALLEGATO 5
- ALLEGATO 6

DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
CDU e ESTRATTO DOCUMENTAZIONE PRG  
PLANIMETRIE IMMOBILE  
PRATICHE EDILIZIE

  
Il Perito Geom. Andrea FERRI



Cap.	ASTE GIUDIZIARIE® INDICE	pag.
1	- QUADRO RIASSUNTIVO	2
2	- PREMESSE	3
3	- OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA	3
4	- IDENTIFICAZIONE DEL BENE	13
5	- STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	22
6	- FORMALITA', VINCOLI E ONERI	22
7	- REGOLARITA' EDILIZIE	25
8	- GIUDIZIO DI STIMA	26



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P. Iva 07831620016  
e-mail bieffe.aj@libero.it C.F. FRRNDR09B24E379T



Giudice Delegato: Dott. Matteo BUFFONI  
Curatore dell'eredità giacente: Avv. Giada CAUDERA  
Perito Estimatore: Geom. Andrea FERRI

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

--

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota oggetto dell'eredità giacente	Proprietà per la quota di 1/1 sui beni sitù nel Comune di CASALBORGONE: LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari - CEU Foglio 27 n. 43 sub. 1 et 5; LOTTO 2 Terreni CT Foglio 20 nn. 43, 50, 52, 53, 55,56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66,66, 69, 79, 139,196; LOTTO 3 Terreni CT Foglio 21 nn. 1,2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 38, 167.	
Ubicazione	CASALBORGONE - (TO)	
Destinazione	Residenziale e terreni	
Dati catastali	Vedere interno documento	
	LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari - CEU Foglio 27 n. 43 sub. 1 et 5	€ 50.712,20
	LOTTO 2 Terreni CT Foglio 20 nn. 43, 50, 52, 53, 55,56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66,68, 69, 79, 139,196;	€ 51.169,05
	LOTTO 3 Terreni CT Foglio 21 nn. 1,2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 38, 167.	€ 24.775,23
TOTALE		€ 126.656,48

NOTE DEL CTU AL CURATORE E AL G.I DELL'EREDITA' GIACENTE

Si segnalano note importanti alle pagine 15, 22, 25 et 30



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P.iva0709100016  
e-mail bieffe\_ag@libero.it C.F. FRRNDR03B24E379T

Il sottoscritto FERRI Andrea, geometra con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n.6662, veniva incaricato - dall' Avv. Giada CAUDERA Curatore dell'Eredità Giacente RG. N. 1043/2017 - per la stima dei beni immobili meglio allibrati di seguito.

Le operazioni peritali ebbero inizio con la disamina dei documenti forniti da parte del Curatore e di quelli reperiti dallo scrivente.

### 3. OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA - (Allegato 1, 2, 3 et 5)

Oggetto di valutazione, sono diritti di proprietà pari a 1/1 su beni immobili in capo al *de cuius* dell'Eredità Giacente RG. 1043/2017.

L'elencazione catastale dei beni immobili così raggruppati in tre LOTTI da assoggettare a vendita giudiziale, è la seguente:

- LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari;
- LOTTO 2 Terreni;
- LOTTO 3 Terreni.

Essi sono così composti:

#### Nel Comune di Casalborgone (TO), Catasto Fabbricati:

- LOTTO 1 - Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari (■)

FIGURA 1, 2 et 3) - proprietà pari a 1/1:

-) CEU - Foglio 27 particella n. 43 sub. 1, categoria A/5, Classe U, consistenza vani 1, superficie catastale totale: 42,00 mq, totale escluse aree scoperte es. balconi, ecc.: 41



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10910 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07831620016  
e-mail: bieffe.eg@libero R.C.F. FRRNDR63824E379T

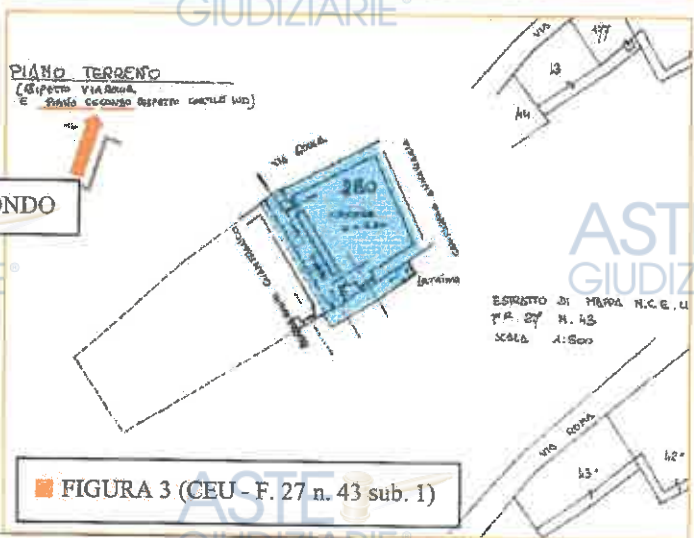
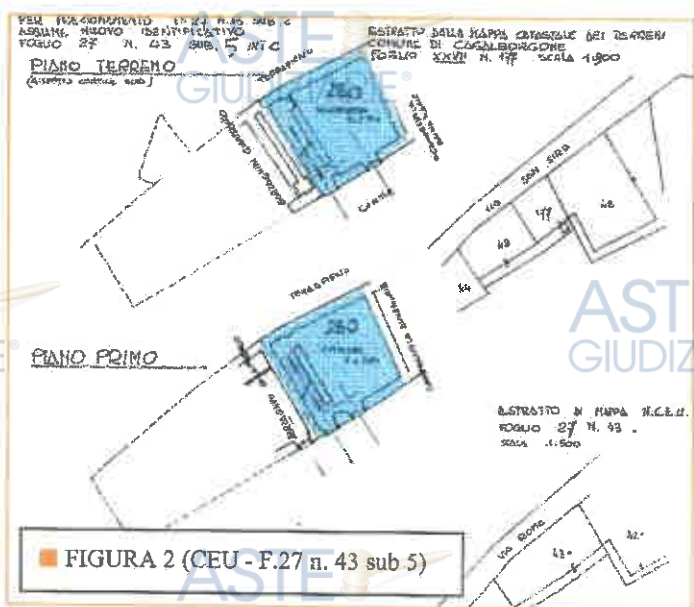


mq., rendita 30,99, localita' Via Roma n. 5, piano: 1;

-) CEU - Foglio 27 particella n. 43 sub. 5, categoria A/5, Classe U, consistenza vani 1,5,

superficie catastale totale: 50,00 mq, totale escluse aree scoperte es. balconi, ecc.: 50

mq., rendita 46,48, localita' Via Roma n. 7, piano: T-1°;



Geom. Andrea Ferri

Via delle Torrette, 29/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0128/613184 P. IVA 0723120016  
e-mail bieffe.ag@bco.it C.F. FRANDR69B24E379T

Firmato Da: FERRI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3348c25599b74016

Essi sono pervenuti al *de cuius* in forza dei seguenti titoli:

- Ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Torino del 05.11.2002 nn. 8645/90 trascritta a Torino 2 in data 16.11.2002 ai nn. 48907/34114, per la quota di 1/1 di proprietà al Sig.
- Denuncia di successione della Sig.ra , nata a ) il 21.12.1904 (Vedova ) deceduta a il trascritta il 10.02.1987 ai nn. 4835/3829. La successione è stata dichiarata a favore degli eredi Sig.ri (per la quota di 1/2 sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)) e (per la quota di 1/2 sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)). La suddetta eredità è devoluta in virtù del testamento olografo pubblicato con atto Notaio A. RESTIVO di Torino in data 19.11.1985, rep. n. 162.245/10.487, registrato a Torino il 2.12.1985 ai nn. 56.322.
- Si precisa che su alcuni beni tra quelli *ut supra* citati, con sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 09.07.2001 numero di rep. 8645/90 trascritta in data 16.11.2002 ai nn. 48906/34113, si evince nel quadro D della nota quanto segue: "Il tribunale dichiara valido il *codicillo al testamento olografo del 29-30 aprile 1978 di contenuto nella scheda del settembre 1981, in quanto dispositivo di legato in favore di della proprietà del fabbricato in comune di Casalborgone, Via Roma 3, distinto al N.C.E.U. al F27 n. 42 sub. 1 et 2, dei relativi arredi e giardino e orto circostanti, censiti al NCT al F 27 n. 46 e 126, gravati dal diritto di abitazione ed uso in favore di i fabbricati di cui al punto 6 e 7 identificati catastalmente sul Foglio 27 n 41 sub. 1 e 2, vengono riconosciuti, in sentenza del Tribunale di Torino del 5.11.2002, come facenti parti del legato in oggetto".*



Geom. Andrea Ferri

Via del/S Torretta, 23/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P. Iva 07081€30016  
e-mail biefte.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Nel Comune di Casalborgone (TO), Catasto Terreni:

■ LOTTO 2 Terreni (■ FIGURA 4) - proprietà pari a 1/1:

- ) CT - Foglio 20 particella n. 43, qualità classe seminativo di 4 sup. 926 mq., rendita dominicale € 4,30, agrario € 3,59;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 50, qualità classe vigneto di 3 sup. 1.440 mq., rendita dominicale € 8,18, agrario € 7,44;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 52, qualità classe seminativo di 4 sup. 495 mq., rendita dominicale € 2,30, agrario € 1,92;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 53, qualità classe prato di 3 sup. 2.444 mq., rendita dominicale € 9,47, agrario € 10,73;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 55, qualità classe prato di 3 sup. 1.988 mq., rendita dominicale € 7,70, agrario € 8,73;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 56, qualità classe seminativo di 4, sup. 1.681 mq., rendita dominicale € 7,81, agrario € 6,51;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 57, qualità classe prato di 2 sup. 1.604 mq., rendita dominicale € 8,28, agrario € 7,87;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 58, qualità classe prato di 2 sup. 1.484 mq., rendita dominicale € 7,66, agrario € 7,28;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 59, qualità classe prato di 2 sup. 1.738 mq., rendita dominicale € 8,98, agrario € 8,53;
- ) CT - Foglio 20 particella n. 60, qualità classe vigneto di 1 sup. 5.253 mq., rendita dominicale € 48,83, agrario € 36,62;



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 23/2-10010 Banche (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07231630016  
e-mail: bieffe.ag@libero.it C.F. FRRNDRE9924E0707



-) CT - Foglio 20 particella n. 61, qualità classe seminativo di 4, sup. 3.030 mq., rendita dominicale € 14,08, agrario € 11,74;

-) CT - Foglio 20 particella n. 62, qualità classe seminativo di 4 sup. 5.133 mq., rendita dominicale € 23,86, agrario € 19,88;

-) CT - Foglio 20 particella n. 66, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.002 mq., rendita dominicale € 4,66, agrario € 3,88;

-) CT - Foglio 20 particella n. 68, qualità classe prato di 3 sup. 1.889 mq., rendita dominicale € 7,32, agrario € 8,29;

-) CT - Foglio 20 particella n. 69, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.033 mq., rendita dominicale € 4,80, agrario € 4,00;

-) CT - Foglio 20 particella n. 79, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.467 mq., rendita dominicale € 6,82, agrario € 5,68;

-) CT - Foglio 20 particella n. 139, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.157 mq., rendita dominicale € 5,38, agrario € 4,48;

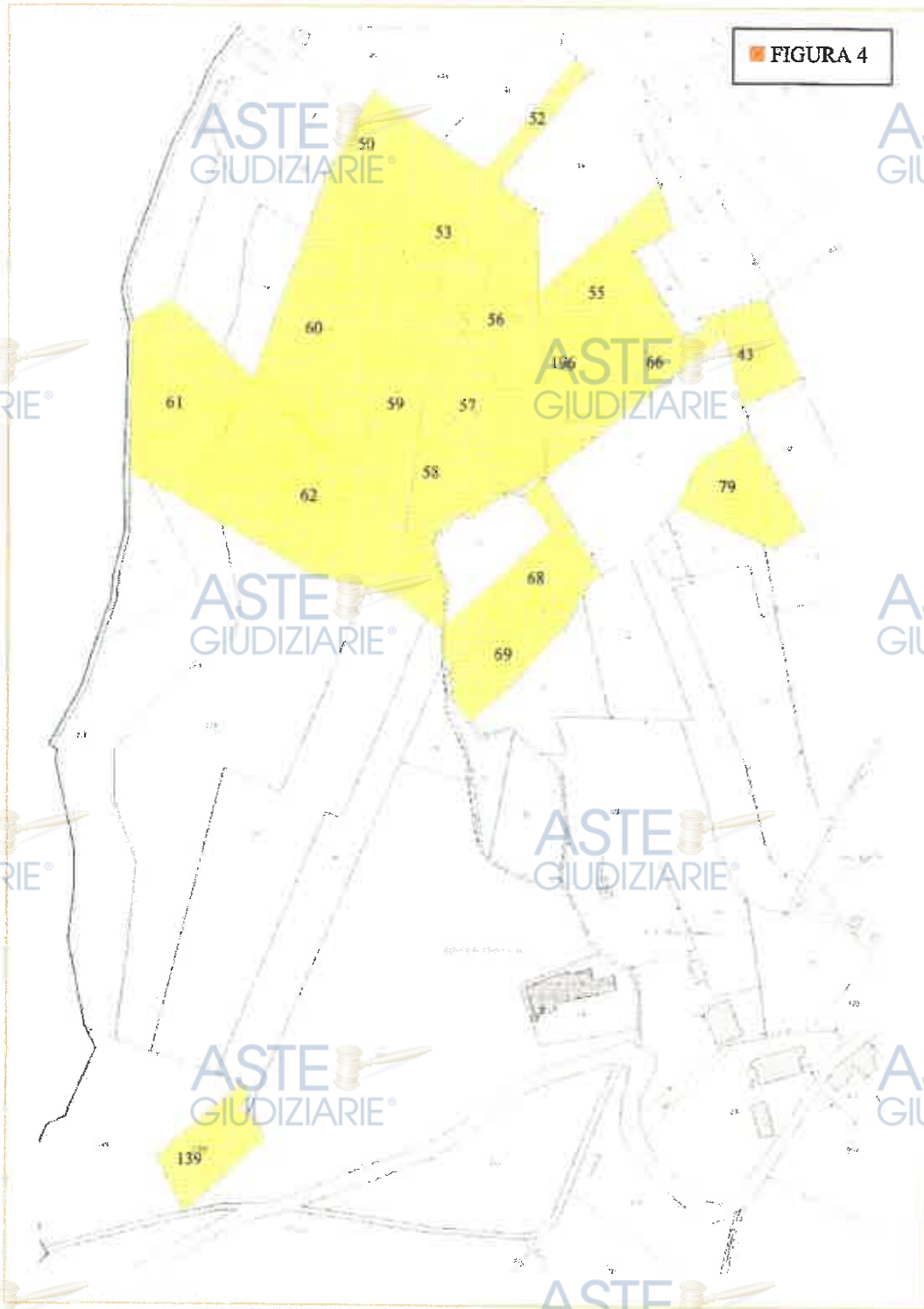
-) CT - Foglio 20 particella n. 196, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.836 mq., rendita dominicale € 8,53, agrario € 7,11;



Geom. Andrea Ferri

Via delle Torrette, 23/2-10010 Sanchettes (To)  
Tel. e Fax 0125/913164 P.Iva 0783100016  
e-mail bleffe.ag@libero.it C.F. PRRNR009824E379T





Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 20/2-10010 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P.Iva 07831820016  
e-mail bieffe.eg@libero.it C.F. FRRNDR03324E379T

Essi sono pervenuti al *de cuius* in forza dei seguenti titoli:

- Per quanto concerne la **particella 56 del Foglio 20** questa è pervenuta al *de cuius* in forza dell'atto di compravendita del 28.06.1989 rep. 181.990/14592 trascritto a Torino 2 in data 29.06.1989 ai nn. 20023/13317 a favore, per la quota di 1/1 di proprietà, al Sig. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Inoltre nella nota si legge: " Si precisa che l'accesso alla particella in oggetto avviene tramite i mappali 58 - 57 e 62, così come evidenziati nella planimetria che previa visione e sottoscrizione dei comparenti e di me Notaio al trascrivendo è stata allegata".

- Per quanto concerne le **particelle 55, 68 et 57 del Foglio 20** queste sono pervenute al *de cuius* in forza dell'atto di compravendita del 04.05.1992 rep. 198.507/17.871 trascritto a Torino 2 in data 05.05.1992 ai nn. 15237/10556 a favore per la quota di 1/1 al Sig. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

- Per quanto concerne le **particelle nn. 43, 50, 52, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 79, 139,196 del Foglio 20** queste sono pervenute al *de cuius* in forza dell'Ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Torino del 05.11.2002 nn. 8645/90 trascritta a Torino 2 in data 16.11.2002 ai nn. 48907/34114, per la quota di 1/1 di proprietà al Sig. \_\_\_\_\_.

- Denuncia di successione della Sig. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (Vedova \_\_\_\_\_) deceduta a Torino il 21.08.1985 trascritta il 10.02.1987 ai nn. 4835/3829. La successione è stata dichiarata a favore degli eredi Sig.ri \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)) e \_\_\_\_\_ (per la quota di ½ sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)). La suddetta eredità è devoluta in virtù del testamento olografo pubblicato con atto Notaio A. RESTIVO di Torino in data 19.11.1985, rep. n. 162.245/10.487, registrato a Torino il \_\_\_\_\_.

PAGINA 9 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 20/2-10040 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/013164 P. Iva 07291E0016  
e-mail bieffa.ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

2.12.1985 al nn. 56.322.

- Si precisa che su alcuni beni tra quelli *ut supra* citati, con sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 09.07.2001 numero di rep. 8645/90 trascritta in data 16.11.2002 al nn. 48906/34113, si evince nel quadro D della nota quanto segue: "Il tribunale dichiara valido il codicillo al testamento olografo del 29-30 aprile 1978 di \_\_\_\_\_ contenuto nella scheda del settembre 1981, in quanto dispositivo di legato in favore di Tatjana Ardizzone della proprietà del fabbricato in comune di Casalborgone, Via Roma 3, distinto al N.C.E.U. al F27 n. 42 sub. 1 et 2, dei relativi arredi e giardino e orto circostanti, censiti al NCT al F 27 n. 46 e 126, gravati dal diritto di abitazione ed uso in favore di \_\_\_\_\_ i fabbricati di cui al punto 6 e 7 identificati catastalmente sul Foglio 27 n 41 sub. 1 e 2, vengono riconosciuti, in sentenza del Tribunale di Torino del 5.11.2002, come facenti parti del legato in oggetto".
- Atto di compravendita del 07.02.1974 registrato a Chivasso il 04.02.1974 n. 269 vol. 310 rep. 109927/4183 e trascritto in data 08.02.1974 nn. 6102/5248 sul bene distinto al Foglio 20 n. 196 a favore per le rispettive quote di ½ ciascuno ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**Nel Comune di Casalborgone (TO), Catasto Terreni:**

■ **LOTTO 3 Terreni (■ FIGURA 5) - proprietà pari a 1/1:**

- ) CT - **Foglio 21 particella n. 1**, qualità classe seminativo di 4 sup. 2.238 mq., rendita dominicale € 10,40, agrario € 8,67;
- ) CT - **Foglio 21 particella n. 2**, qualità classe seminativo di 4 sup. 3.346 mq., rendita dominicale € 15,55, agrario € 12,96;
- ) CT - **Foglio 21 particella n. 3**, qualità classe bosco ceduo di 3 sup. 1.283 mq., rendita dominicale € 0,99, agrario € 0,27;



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 22/2-10070 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07831E30018  
e-mail bieffe\_ag@borro.it C.F. FRRNDR03524E379T

- ) CT - Foglio 21 particella n. 21, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 523 mq., rendita dominicale € 0,51, agrario € 0,14;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 22, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 422 mq., rendita dominicale € 0,41, agrario € 0,11;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 23, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.200 mq., rendita dominicale € 5,58, agrario € 4,65;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 24, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.606 mq., rendita dominicale € 7,46, agrario € 6,22;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 25, qualità classe seminativo di 3 sup. 2.092 mq., rendita dominicale € 14,59, agrario € 9,18;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 26, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 724 mq., rendita dominicale € 0,71, agrario € 0,19;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 28, qualità classe seminativo di 3 sup. 1.511 mq., rendita dominicale € 10,53, agrario € 6,63;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 30, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 4.362 mq., rendita dominicale € 4,28, agrario € 1,13;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 32, qualità classe seminativo di 3 sup. 642 mq., rendita dominicale € 4,48, agrario € 2,82;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 33, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 2.898 mq., rendita dominicale € 2,84, agrario € 0,75;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 37, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 8.580 mq., rendita dominicale € 8,42, agrario € 2,22;
- ) CT - Foglio 21 particella n. 38, qualità classe bosco ceduo di 1 sup. 938 mq., rendita

PAGINA 11 DI 31

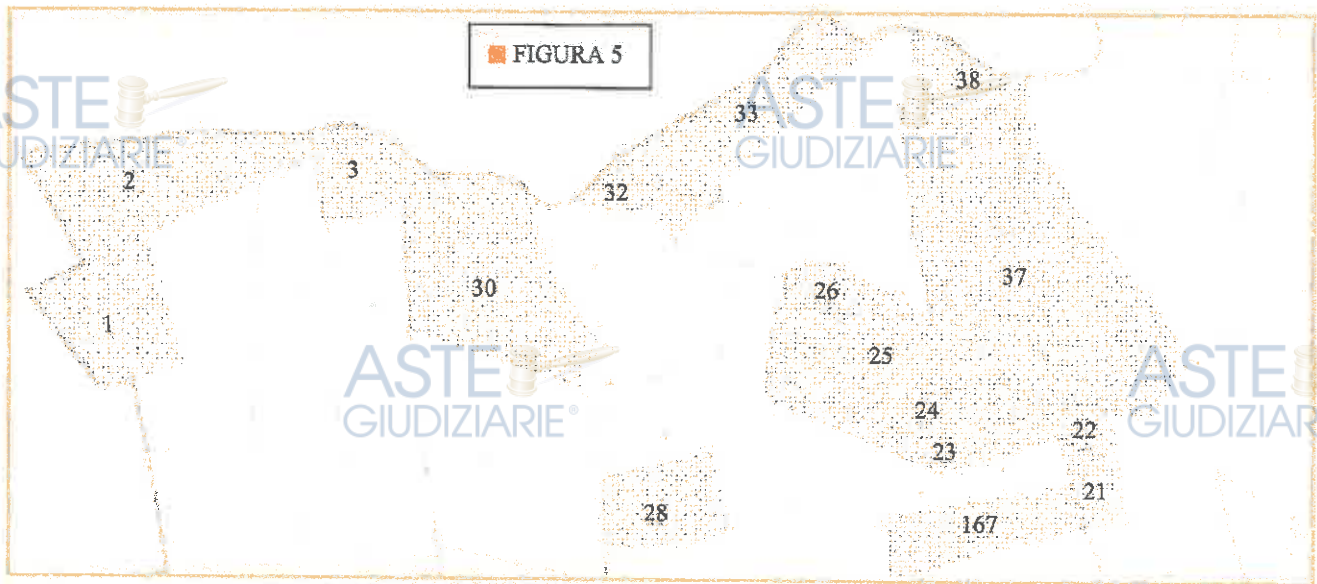


Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Banquette (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07231E30016  
e-mail bieffe@libero.it C.F. FRNRDR69B24E379T

dominicale € 1,45, agrario € 0,24;

-) CT - Foglio 21 particella n. 167, qualità classe seminativo di 3 sup. 1.656 mq., rendita  
dominicale € 11,55, agrario € 7,27;



Essi sono pervenuti al *de cuius* in forza dei seguenti titoli:

Per quanto concerne le particelle 1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 167 del Foglio 21 queste sono pervenute al *de cuius* in forza dell'atto di compravendita del 16.12.1978 rep. 109927/4183 e dove i Sig.ri

vendevano pro quota l'intera proprietà dei suddetti elencati beni;

- Per quanto concerne le particelle nn. 2, 3, 28, 30, 32, 33, 37, 38, del Foglio 21 queste sono pervenute al *de cuius* in forza dell'atto dell'Ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Torino del 05.11.2002 nn. 8645/90 trascritta a Torino 2 in data 16.11.2002 ai nn. 48907/34114, per la quota di 1/1 di proprietà al Sig

Denuncia di successione della Sig.

nata a

PAGINA 12 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Santho (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P. Iva 07231629016  
e-mail bleffe@tiscali.it C.F. FRRNDR09B24E079T

(Vedova ) deceduta a il : trascritta il 10.02.1987 ai nn. 4835/3829. La successione è stata dichiarata a favore degli eredi Sig.ri

(per la quota di ½ sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)) e

(per la quota di ½ sui suddetti beni di Casalborgone (TO) ed 1/4 sui quelli di Lauriano (TO)). La suddetta eredità è devoluta in virtù del testamento olografo pubblicato con atto Notaio A. RESTIVO di Torino in data 19.11.1985, rep. n. 162.245/10.487, registrato a Torino il 2.12.1985 ai nn. 56.322.

- Si precisa che sui alcuni beni tra i quali quelli *ut supra* citati, con sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 09.07.2001 numero di rep. 8645/90 trascritta in data 16.11.2002 ai nn. 48906/34113, si evince nel quadro D della nota quanto segue: "Il tribunale dichiara valido il *codicillo al testamento olografo del 29-30 aprile 1978 di :* contenuto nella *scheda del settembre 1981, in quanto dispositivo di legato in favore di della proprietà del fabbricato in comune di Casalborgone, Via Roma 3, distinto al N.C.E.U. al F27 n. 42 sub. 1 et 2, dei relativi arredi e giardino e orto circostanti, censiti al NCT al F 27 n. 46 e 126, gravati dal diritto di abitazione ed uso in favore di fabbricati di cui al punto 6 e 7 identificati catastalmente sul Foglio 27 n 41 sub. 1 e 2, vengono riconosciuti, in sentenza del Tribunale di Torino del 5.11.2002, come facenti parti del legato in oggetto".*

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - (Allegato 1, 2 e 3)

- LOTTO 1 - Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari,

proprietà pari a 1/1:

In via generale i beni immobili di cui al lotto ■ LOTTO 1 consistono in due unità immobiliari una al piano terreno e primo ed una seconda al piano secondo collegate tra di loro da una scala

PAGINA 13 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 23/2-10010 Banchetto (To)  
Tel. e Fax 0125/513164 P.Iva 07231670016  
e-mail bieffe.ag@hero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

interna. Esse costituiscono l'intera porzione di un fabbricato di civile abitazione di vecchia realizzazione e disposto in cortina all'interno di in concentrico abitato.

Esse sono collocate nel Comune di Casalborgone (TO) in Via Roma.

Detto Comune è dotato di tutte le principali tipologie di attività commerciali, oltre ad essere servito da ufficio postale, istituto bancario, asilo e scuole. I beni di cui trattasi sono censiti al

Catasto come segue:



-) CEU - Foglio 27 particella n. 43 sub. 1, categoria A/5, Classe U, consistenza vani 1, superficie catastale totale: 42,00 mq, totale escluse aree scoperte es. balconi, ecc.: 41 mq., rendita 30,99, località Via Roma n. 5, piano: 1;

Sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:

**Piano secondo (piano 3° fuori terra):** camera, latrina e balcone cantina e vano scala. Il tutto avente una superficie lorda di circa mq 50,00, senza il balcone in quanto non più esistente.

Coerenze l'abitazione: il cortile antistante (vista la mappa catastale presumibilmente ad uso

PAGINA 14 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 23/2-10010 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/613184, P.iva:07031620016  
e-mail: bieffe\_ag@libero.it C.F. FRRNDR03B24E370T

pubblico), la restante porzione di fabbricato non in proprietà al *de cuius* e facente parte nella mappa catastale della particella n. 43, la Via pubblica denominata nella mappa catastale "San Siro", il fabbricato distinto nella mappa catastale alla particella n.42.

-) CEU - Foglio 27 particella n. 43 sub. 5, categoria A/5, Classe U, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale: 50,00 mq, totale escluse aree scoperte es. balconi, ecc.: 50 mq., rendita 46,48, località Via Roma n. 7, piano: T-1°;

Sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:

**Piano terreno (piano 1° fuori terra):** sgombero, e vano scala. Il tutto avente una superficie lorda di circa mq 49,00.

**Piano primo (piano 2° fuori terra):** camera, e vano scala. Il tutto avente una superficie lorda di circa mq 49,00.

Coerenze l'abitazione: il cortile antistante (vista la mappa catastale presumibilmente ad uso pubblico), la restante porzione di fabbricato non in proprietà al *de cuius* e facente parte nella mappa catastale della particella n. 43, la Via pubblica denominata nella mappa catastale "San Siro", il fabbricato distinto nella mappa catastale alla particella n. n.42.

L'accesso alle unità immobiliari è consentito dalla via pubblica Via Carlo Alberto per quanto concerne il F. 27 n. 43 sub. 5 e dalla Via Roma per quanto concerne il F. 27 n. 43 sub. 1.

Si precisa che non vi è corrispondenza tra quanto rilevato in situ e la planimetria catastale ad es. non esiste in loco il balcone indicato al piano secondo e l'annessa latrina. Anche la sistemazione interna del piano secondo evidenziata nella scheda catastale con un'unica camera in realtà a seguito di pratica urbanistica regolarmente

PAGINA 15 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 20/2-10010 Banchette (To)  
Tel. o Fax 0125/613164 P. IVA07281E20016  
e-mail bieffe.eg@libero.it C.F. FRRNDR09B24E379T

depositata e concessa è mutata, suddiviso in ingr/piccolo vano scala, disimpegno, cucina, servizio igienico e camera. Anche le aperture finestrate ed il portoncino di ingresso su Via Roma modificatesi e aumentate di numero - dopo la presentazione di regolare pratica edilizia - non corrispondono a quanto indicato nella scheda catastale. Pertanto richiamato il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 e s.m.i., si consiglia di procedere prima della vendita, alla redazione di opportuna variazione catastale, conformemente allo stato di fatto.

Caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare:

**Struttura di elevazione:** muri perimetrali portanti realizzati in misto laterizio e pietra opportunamente legati con malte, originarie dell'epoca di costruzione;

**Struttura orizzontale:** volte e solai piani in laterocemento ed acciaio;

**Finiture esterne:** Facciate esterne intonacate e tinteggiate in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

**Serramenti esterni:** serramenti in legno con vetri semplici e antoni oscuranti in legno, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile risulta riscaldato con stufa a legna, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico di dubbio funzionamento. Esiste l'impianto elettrico ed il relativo contatore.

\*\*\*\*\*  
■ LOTTO 2 Terreni - proprietà pari a 1/1.

Trattasi di terreni in zona collinare di forma pressoché regolare.





-) CT - Foglio 20 particella n. 43, qualità classe seminativo di 4 sup. 926 mq., rendita  
dominicale € 4,30, agrario € 3,59;

Coerenze: particelle 45, 41, 42, 67, 66 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 50, qualità classe vigneto di 3 sup. 1.440 mq., rendita  
dominicale € 8,18, agrario € 7,44.

Coerenze: particelle 233, 174, 51, 53, 60, 190 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 52, qualità classe seminativo di 4 sup. 495 mq., rendita  
dominicale € 2,30, agrario € 1,92.

Coerenze: particelle 51, 54, 53 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 53, qualità classe prato di 3 sup. 2.444 mq., rendita  
dominicale € 9,47, agrario € 10,73.

Coerenze: particelle 51, 52, 54, 56, 59, 60, 50, 174 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 55, qualità classe prato di 3 sup. 1.988 mq., rendita  
dominicale € 7,70, agrario € 8,73.

Coerenze: particelle 54, 47, 45, 44, 66, 196 del foglio 20.



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 20/2-10010 Banchetto (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.iva0783160016  
e-mail bleffa\_ag@libero.it C.F. FRRVDR03B24E379T

-) CT - Foglio 20 particella n. 56, qualità classe seminativo di 4, sup. 1.681 mq., rendita dominicale € 7,81, agrario € 6,51.

Coerenze: particelle 54, 196, 57, 59, 53 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 57, qualità classe prato di 2 sup. 1.604 mq., rendita dominicale € 8,28, agrario € 7,87.

Coerenze: particelle 56, 196, 66, 65, 58, 59 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 58, qualità classe prato di 2 sup. 1.484 mq., rendita dominicale € 7,66, agrario € 7,28.

Coerenze: particelle 57, 65, 62, 59 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 59, qualità classe prato di 2 sup. 1.738 mq., rendita dominicale € 8,98, agrario € 8,53.

Coerenze: particelle 53, 56, 57, 58, 62, 60 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 60, qualità classe vigneto di 1 sup. 5.253 mq., rendita dominicale € 48,83, agrario € 36,62.

Coerenze: particelle 50, 53, 59, 62, 61, 189, 190 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 61, qualità classe seminativo di 4, sup. 3.030 mq., rendita dominicale € 14,08, agrario € 11,74.

Coerenze: particelle 1, 2, 189, 60, 62, 224, 63 del foglio 20 e la strada pubblica.

-) CT - Foglio 20 particella n. 62, qualità classe seminativo di 4 sup. 5.133 mq., rendita dominicale € 23,86, agrario € 19,88.

Coerenze: particelle 60, 59, 58, 65, 68, 199, 64, 223, 224, 61, 189 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 66, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.002 mq., rendita dominicale € 4,66, agrario € 3,88.



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Bianchetto (To)  
Tel. e Fax 0125/813184 P.iva0723100016  
e-mail bieffe\_ag@bero.it C.F. FRRNDR03B24E379T

Coerenze: particelle 43, 67, 68, 65, 57, 196, 55, 44, 45 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 68, qualità classe prato di 3 sup. 1.889 mq., rendita dominicale € 7,32, agrario € 8,29.

Coerenze: particelle 67, 74, 89, 138, 199, 62, 65, 66 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 69, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.033 mq., rendita dominicale € 4,80, agrario € 4,00.

Coerenze: particelle 74, 70, 71, 68 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 79, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.467 mq., rendita dominicale € 6,82, agrario € 5,68.

Coerenze: particelle 42, 80, 78, 67 del foglio 20.

-) CT - Foglio 20 particella n. 139, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.157 mq., rendita dominicale € 5,38, agrario € 4,48.

Coerenze: particelle 140, 199, 137 del foglio 20 e la strada comunale.

-) CT - Foglio 20 particella n. 196, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.836 mq., rendita dominicale € 8,53, agrario € 7,11.

Coerenze: particelle 55, 66, 57, 56, 54 del foglio 20.

Detti terreni sono correttamente intestati nelle visure catastali al *de cuius* Sig. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*  

**LOTTO 3 Terreni - proprietà pari a 1/1.**

Trattasi di terreni in zona collinare di forma pressoché regolare.





-) CT - Foglio 21 particella n. 1, qualità classe seminativo di 4 sup. 2.238 mq., rendita dominicale € 10,40, agrario € 8,67.

Coerenze: particelle 2, 4 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - Foglio 21 particella n. 2, qualità classe seminativo di 4 sup. 3.346 mq., rendita dominicale € 15,55, agrario € 12,96.

Coerenze: particelle 3, 179, 4, 1 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - Foglio 21 particella n. 3, qualità classe bosco ceduo di 3 sup. 1.283 mq., rendita dominicale € 0,99, agrario € 0,27.

Coerenze: particelle 30, 180, 179, 2 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - Foglio 21 particella n. 21, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 523 mq., rendita dominicale € 0,51, agrario € 0,14.

Coerenze: particelle 22, 51, 19, 167, 20, 23 del foglio 21.

-) CT - Foglio 21 particella n. 22, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 422 mq., rendita dominicale € 0,41, agrario € 0,11.



Geom. Andrea Ferri

Via della Tomotta, 20/2-10010 Banchetto (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P.Iva 07831620018  
e-mail bieffe.ag@libero.it C.F. FRNRDR03924E378T

Coerenze: particelle 37, 51, 21, 20, 23, 24 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 23**, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.200 mq., rendita dominicale € 5,58, agrario € 4,65.

Coerenze: particelle 24, 22, 20, 183 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 24**, qualità classe seminativo di 4 sup. 1.606 mq., rendita dominicale € 7,46, agrario € 6,22.

Coerenze: particelle 25, 37, 22, 23, 183 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 25**, qualità classe seminativo di 3 sup. 2.092 mq., rendita dominicale € 14,59, agrario € 9,18.

Coerenze: particelle 26,36, 37, 24, 183 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 26**, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 724 mq., rendita dominicale € 0,71, agrario € 0,19.

Coerenze: particelle 36, 25, 183 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 28**, qualità classe seminativo di 3 sup. 1.511 mq., rendita dominicale € 10,53, agrario € 6,63.

Coerenze: particelle 184, 183, 12, 11, 181 del foglio 21.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 30**, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 4.362 mq., rendita dominicale € 4,28, agrario € 1,13.

Coerenze: particelle 31, 27, 29, 181, 180, 3 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 32**, qualità classe seminativo di 3 sup. 642 mq., rendita dominicale € 4,48, agrario € 2,82.

Coerenze: particelle 33, 36, 31 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - **Foglio 21 particella n. 33**, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 2.898 mq., rendita

PAGINA 21 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Eranche (To)  
Tel. e Fax 0125/813184 P.Iva 07631620016  
e-mail bluffe.ag@tiscali.it C.F. FRRNDR0824E379T

dominicale € 2,84, agrario € 0,75.

Coerenze: particelle 34, 36, 32 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - Foglio 21 particella n. 37, qualità classe bosco ceduo di 2 sup. 8.580 mq., rendita

dominicale € 8,42, agrario € 2,22.

Coerenze: particelle 38, 39, 43, 51, 22, 24, 25, 36, 35, 34 del foglio 2.

-) CT - Foglio 21 particella n. 38, qualità classe bosco ceduo di 1 sup. 938 mq., rendita

dominicale € 1,45, agrario € 0,24.

Coerenze: particelle 39, 37, 34 del foglio 21 e altro foglio di mappa.

-) CT - Foglio 21 particella n. 167, qualità classe seminativo di 3 sup. 1.656 mq., rendita

dominicale € 11,55, agrario € 7,27.

Coerenze: particelle 20, 21, 51, 19, 12 del foglio 21.

Detti terreni sono correttamente intestati nelle visure catastali al de cuius Sig.

tranne per i terreni F. 21 nn. 1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 167 che

sono del de cuius ma erroneamente intestati con il nome errato ossia C

anziché C

#### 5. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

■ LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità Immobiliari;

I beni di cui al lotto 1 non risultano occupati.

#### 6. FORMALITÀ, VINCOLI e ONERI - (Allegato 1 e 2)

Dalla verifica ipotecaria svolta dallo scrivente alla data della presente perizia, nella banca dati telematica risultano a carico dei beni trattati formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere

PAGINA 22 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via dot. Torretta, 29/2-10010 Banchetto (To)  
Tel. e Fax 0125-613184 P.Iva 0729160016  
e-mail: blesse\_ag@libero.it C.F. FRRNDR03024E379T

ordinata al momento la cancellazione.

Si sottolinea comunque che nel caso di vendita giudiziale dei beni oggetto di valutazione e prima dell'eventuale aggiudicazione, dovranno essere espletati gli opportuni accertamenti per stabilire se sui beni di cui trattasi vi siano subentrate ulteriori formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1 Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari  
CEU Foglio 27 n. 43 sub. 1 et 5;**

**ISCRIZIONI:**

- Ipoteca legale – cartella esattoriale del 20.12.2006 nn. 144533/110 iscritta a Torino 2 in data 29.12.2006 ai nn. 67689/17089 a favore di Uniriscossioni spa con sede a Torino contro il Sig. Carlalberto ARDIZZONE sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al F. 27 nn.43 sub. 1 et 2 (oggi sub 5), F 20 nn. 43, 50, 52, 53, 58, 59, 55,57,68, per la quota di proprietà pari a 1/1.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29.03.2017 nn. 4999/11017 iscritta in data 30.03.2017 ai nn. 12923/2209 a favore di Equitalia servizi di riscossione spa con sede a Roma contro il Sig. ( ) Infine sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al F. 20 n.60 e F. 27 n. 43 sub. 1, per la quota di proprietà pari a 1/1,
- Ipoteca legale – ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 03.05.2005 n. 600298 iscritta a Torino 2 in data 09.07.2005 ai nn. 33278/7173 a favore di Uniriscossioni spa con sede

PAGINA 23 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 23/2-10010 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.iva0729160016  
e-mail bieffe\_ag@libero.it C.F. FRRNDR09B24E379T

in Lodi (LO) contro il Sig. \_\_\_\_\_ sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al  
F. 27 nn.43 sub. 1 et 2 (oggi sub 5), F 20 nn.196, 43, 50, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 79, 139, F. 21  
n. 52 53, 28, 2, 3, 30, 32, 33, 37, 38, per la quota di proprietà pari a 1/1.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 Terreni.**

CT Foglio 20 nn. 43, 50, 52, 53, 55,56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66,68, 69, 79, 139,196;

**ISCRIZIONI:**

- Ipoteca legale – cartella esattoriale del 20.12.2006 nn. 144533/110 iscritta a Torino 2 in data  
29.12.2006 ai nn. 67689/17089 a favore di Uniriscossioni spa con sede a Torino contro il Sig.  
\_\_\_\_\_ sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al F. 27 nn.43 sub. 1 et 2  
(oggi sub 5), F 20 nn. 43, 50, 52, 53, 58, 59, 55,57,68,55, 68, 57 per la quota di proprietà pari a  
1/1.

- Ipoteca legale . titolo esecutivo - cartella esattoriale del 05.02.2003 n. 50047 iscritta il  
13.02.2003 ai nn. 6231/1102 a favore di Uniriscossioni spa con sede a Torino contro il Sig.  
\_\_\_\_\_ sulla particella Foglio 20 n 196, per la quota di proprietà pari a 1/2.;

- Ipoteca legale – ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 03.05.2005 n. 600298  
iscritta a Torino 2 in data 09.07.2005 ai nn. 33278/7173 a favore di Uniriscossioni spa con sede  
\_\_\_\_\_ in Lodi (LO) contro il Sig. \_\_\_\_\_ sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al

PAGINA 24 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 23/2-10010 Banclatta (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P.iva0783100016  
e-mail bieffe.eg@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

F. 27 nn.43 sub. 1 et 2 (oggi sub 5), F. 20 nn.196, 43, 50, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 79, 139, F. 21 n. 52 53, 28, 2, 3, 30, 32, 33, 37, 38, per la quota di proprietà pari a 1/1.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29.03.2017 nn. 4999/11017 iscritta in data 30.03.2017 ai nn. 12923/2209 a favore di Equitalia servizi di riscossione spa con sede a Roma contro il Sig.

Infine sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti al F. 20 n.60 e F. 27 n. 43 sub. 1, per la quota di proprietà pari a 1/1,



■ LOTTO 3 Terreni.

CT Foglio 21 nn. 1,2, 3, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 38, 167.

**ISCRIZIONI:**

- Ipoteca legale – ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 03.05.2005 n. 600298 iscritta a Torino 2 in data 09.07.2005 ai nn. 33278/7173 a favore di Uniriscossioni spa con sede in Lodi (LO) contro il Sig. sui beni siti in Casalborgone (TO) distinti ai F. 27 nn.43 sub. 1 et 2 (oggi sub 5), F. 20 nn.196, 43, 50, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 79, 139, F. 21 n. 52 53, 28, 2, 3, 30, 32, 33, 37, 38, per la quota di proprietà pari a 1/1.

Alla data odierna il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

- € 294,00 relativamente Ipoteca conc. Amministrativa;
- € 882,00 relativamente all'ipoteca giudiziale;

PAGINA 25 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07831C30018  
e-mail bieffe\_ag@libero.it C.F. FRRNDR69B24E379T

A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### 7. REGOLARITÀ EDILIZIE (Allegato 4, 5, 6 et 7)

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casalborgone, sono state esposte allo scrivente da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 38/1985 del 28.10.1985, ad oggetto: CONSOLIDAMENTO STATICO E BONIFICA IGIENICO SANITARIA PER RECUPERO DI FABBRICATO URBANO;
- 2) Concessione edilizia n. 49/M/77 del 13.02.1978, ad oggetto: RIFACIMENTO FALDE DEL TETTO, RIFACIMENTO SOLAIO E APERTURE FINESTRE IN VIA ROMA, [OMISSIS]. Dalla documentazione urbanistica, non sono state riscontrate opere abusive. Si precisa che durante il sopralluogo in situ il piano 1° non è stato possibile visionarlo in quanto tutto il piano terreno sottostante e la scala di accesso al piano 1° sono colmi sino quasi al soffitto di oggetti vari che ne limitano l'accesso. Sul punto lo scrivente si rende disponibile in qualsiasi momento a visionare il piano primo, purché la via di accesso interna allo stesso venga opportunamente

PAGINA 26 DI 31



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 28/2-10010 Bonchitta (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.ha07831630016  
e-mail bieffa\_ag@libero.it C.F. FRRNDR09B24E3797

resa sgombra dagli impedimenti. In tal caso non si può che presumere che il piano primo, così come dichiarato nel progetto allegato alla pratica edilizia C.E. 38/85 rispetti lo stesso come peraltro per i restanti piani opportunamente visionati.

#### 8. GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerata la sua ubicazione, applicato un abbattimento forfetario pari al **10%** rispetto al valore venale reale dei beni, vista l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti oltre agli abbattimenti di cui alla tabella che segue; lo scrivente, considerato l'articolo 568 del decreto legge 83/2015 e s.m.i., procede alla determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie dell'immobile oggetto di esecuzione specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra; e pertanto ritiene che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ai medesimi, stimato sulla quota di proprietà relativa ad ogni bene trattato e facenti parte dei LOTTI: ■ **LOTTO 1** (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari), ■ **LOTTO 2** (Terreni), ■ **LOTTO 3** (Terreni) è il seguente:



Geom. Andrea Ferri

Via ric. Torretta, 29/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/813164 P.Iva 07831630018  
e-mail bieffe\_ag@libero.it C.F. FRRNDR89324E379T

LOTTO 1 - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

CALCOLO SUPERFICI IMMOBILI (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unita' immobiliari)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP LORDA)	VALORE €/MQ	QUOTA DI PROPRIETA' ASSOGGETTA ALL'ESECUZIONE	VALORE COMPLESSIVO
	(a)	(b)	(b1)	(a)x(b)x(b1)=(c)
	SUP LORDA (MQ)	€/MQ		(c)
ABITAZIONE F. 27 n. 43 sub 1 A/5 (ULTRAPOPOLARE) piano secondo	50	€ 448 X	100	= € 22.250,00
ABITAZIONE F. 27 n. 43 sub 5 A/5 (ULTRAPOPOLARE) piano T e 1°	98	€ 430 X	100	= € 43.610,00
VALORE COMPLESSIVO (c)				= € 65.860,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA			
VALORE COMPLESSIVO	(c)		€ 65.860,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO PER ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI	(C)-(c)-(D)	10%	€ 6.586,00
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE	(C)-(c)-(E)	10%	€ 6.586,00
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO	(C)-(c)-(F)	-3%	€ 1.975,80
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O AGRATTAMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO NEI LUOGHI	(G)		€ 0
IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDinarie E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA	(H)		€ 0
VINCOLE E ONERI GIUDIZIARI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	(I)		
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 56 d.l. 38/2015 (E)	(C-D-E-F-G-H-I)=(L)	(E)	€ 50.712,20

LOTTO 2- DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

DENOMINATIVO		DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (IMMAGLI E USI) (a)	VALORE €/MQ (b)	QUOTA DI PROPRIETA' ARRETRATA (c) ALL'ENCLAVE	VALORE COMPLESSIVO (a)x(b)x(c)=(c)	
Foglio	N	DESTINAZ	SUP	€/MQ	(b1)	(a)x(b)x(c)=(c)	
20	43	prato	2444 x	1,1 x	1/1	€ 3.666,00	
20	50	vigneto	1440 x	2 x	1/1	€ 2.880,00	
20	52	seminativo	495 x	1,7 x	1/1	€ 841,50	
20	53	prato	2444 x	1,1 x	1/1	€ 3.666,00	
20	55	prato	1988 x	1,1 x	1/1	€ 2.982,00	
20	56	seminativo	1681 x	1,7 x	1/1	€ 2.857,70	
20	57	prato	1804 x	1,1 x	1/1	€ 2.406,00	
20	58	prato	1484 x	1,1 x	1/1	€ 2.226,00	
20	59	prato	1738 x	1,1 x	1/1	€ 2.607,00	
20	60	vigneto	5253 x	2 x	1/1	€ 10.506,00	
20	61	seminativo	3030 x	1,7 x	1/1	€ 5.151,00	
20	62	seminativo	5133 x	1,7 x	1/1	€ 8.726,10	
20	66	seminativo	1002 x	1,7 x	1/1	€ 1.703,40	
20	68	prato	1889 x	1,1 x	1/1	€ 2.833,50	
20	69	seminativo	1033 x	1,7 x	1/1	€ 1.756,10	
20	79	seminativo	1467 x	1,7 x	1/1	€ 2.493,90	
20	139	seminativo	1157 x	1,7 x	1/1	€ 1.966,90	
20	196	seminativo	1836 x	1,7 x	1/1	€ 3.121,20	
<b>VALORE COMPLESSIVO (c)</b>						<b>=</b>	<b>€ 62.390,30</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA</b>							
<b>VALORE COMPLESSIVO:</b>						(c)	€ 62.390,30
<b>ABBATTIMENTO FORFETARIO PER ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI</b>					(C)x(%)=(D)	##	€ 6.239,03
<b>RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE</b>					(C)x(%)=(E)	5%	€ 3.119,52
<b>RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO</b>					(C)x(%)=(F)	3%	€ 1.871,71
<b>ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O ABBATTIMENTO PER IL TRAPIANTO DELLO STATO DEI LUOGHI</b>					(G)		€ 0
<b>IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA</b>					(H)		€ 0
<b>VINDOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>					(I)		€ 0
<b>VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 5016 DI 38/2015 (C)</b>						(C) - (D) - (E) - (F) - (G) - (H) - (I) = (U)	€ 51.160,05



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchetta (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P.Iva 07251620016  
e-mail bieffa.ag@libero.it C.F. FRRNDR69G24E379T

Firmato Da: FERRI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3348c25599b7da16

**LOTTO 3- DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

IDENTIFICATIVO		DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. CATASTRALE)	VALORE C/MO	GRUPPA DI PRESSIONE LA ASSIEME LA ALLE PRESSIONI	VALORE COMPLESSIVO
Foglio	N.	DESTINAZ.	(a)	(b)	(b1)	(a)x(b)=(b1)=(c)
21	1	seminativo	2238 x	1,70 x	1/1	€ 3.804,60
21	2	seminativo	3346 x	1,70 x	1/1	€ 5.688,20
21	3	bosco ceduo	1283 x	0,30 x	1/1	€ 384,90
21	21	bosco ceduo	523 x	0,30 x	1/1	€ 156,90
21	22	bosco ceduo	422 x	0,30 x	1/1	€ 126,60
21	23	seminativo	1200 x	1,70 x	1/1	€ 2.040,00
21	24	seminativo	1606 x	1,70 x	1/1	€ 2.730,20
21	25	seminativo	2092 x	1,70 x	1/1	€ 3.556,40
21	26	bosco ceduo	724 x	0,30 x	1/1	€ 217,20
21	28	seminativo	1511 x	1,70 x	1/1	€ 2.568,70
21	30	bosco ceduo	4362 x	0,30 x	1/1	€ 1.308,60
21	32	seminativo	642 x	1,70 x	1/1	€ 1.091,40
21	33	bosco ceduo	2898 x	0,30 x	1/1	€ 869,40
21	37	bosco ceduo	9580 x	0,30 x	1/1	€ 2.874,00
21	38	bosco ceduo	936 x	0,30 x	1/1	€ 281,40
21	167	seminativo	1656 x	1,70 x	1/1	€ 2.815,20
VALORE COMPLESSIVO (c)						€ 30.213,70
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA</b>						
VALORE COMPLESSIVO (c)						€ 30.213,70
ABBATTIMENTO FORFETARIO PER ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI				(d)x(1)-(c)	10%	€ 3.021,37
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE				(d)-(5)-(c)	5%	€ 1.510,89
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO				(c)x(6)-(c)	3%	€ 906,41
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELL'USO DEGLI UOCHI				(g)		€ 0,00
IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA				(h)		€ 0,00
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RILASCIERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE				(i)		€ 0,00
VALORE DELL'IMMOBILE DI TERMINATO AI SENSI DELL'ART. 549/41/38/2015 (c)						€ 24.775,20



Geom. Andrea Ferri

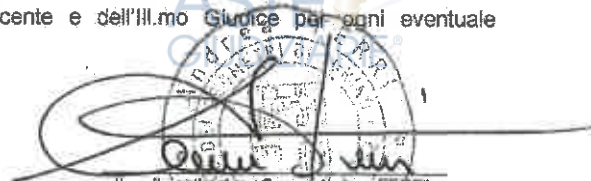
Via della Torretta, 26/2-10010 Banchetto (To)  
Tel. e Fax 0125/613164 P. Iva 07831620016  
e-mail: bioffa.eg@libero.it C.F. FRRNDR09B24E379T

Firmato Da: FERRI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3348c25559b7da16

Verificata la normativa vigente di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 e s.m.i. potrebbe essere necessario e se l'Il.mo G.E. lo riterrà opportuno - in caso di vendita dell'unità abitativa di cui al ■ LOTTO 1 (Fabbricato di civile abitazione, composto da due unità immobiliari), predisporre l'Attestato di Certificazione Energetica (APE).

L'esperto, ritiene con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto, rimanendo a disposizione del Curatore dell'Eredità Giacente e dell'Il.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Banchette, 28.01.2019

  
Il perito valutatore Geom. Andrea FERRI



Geom. Andrea Ferri

Via della Torretta, 20/2-10010 Banchette (To)  
Tel. e Fax 0125/613184 P.Iva 0729160016  
e-mail bleffe.eg@libero.it C.F. FRRNDR03824E379T

